

Gemütliche Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Doppelgarage in ruhiger Siedlungslage



01609 Röderau

Details

ImmoNr	5861	zzgl. MwSt. auf Provision	Nein
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Wohnfläche	ca. 92 m ²
Kaufpreis	147.000,00 €	Anzahl Zimmer	4
Außen-Provision	4,76% (inkl. MwSt) vom Gesamtkaufpreis der Immobilie	Anzahl Schlafzimmer	3
		Anzahl Badezimmer	1
		Grundstücksgröße	ca. 728 m ²

Anzahl sep. WC	2	wesentlicher	Öl
Baujahr	1940	Energieträger	
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Befeuerung	Öl
Endenergieverbrauch	272,3 kWh/(m ² a)	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis gültig bis	08.04.2035	Terrasse	Ja
Baujahr lt.	1940	Verfügbar ab (Text)	sofort
Energieausweis			

Beschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Zum Verkauf steht eine gemütliche vollkommen ruhig und idyllisch gelegene, voll unterkellerte Doppelhaushälfte.

Diese Wohngegend ist aufgrund ihrer durchgrünten Siedlungslage äußerst beliebt und immer wieder nachgefragt.

Ihr neues Zuhause in der gepflegten Doppelhaushälfte mit dem großzügigen Platzangebot und die ruhige Umgebung – ideal für Familien mit Kindern, kreative Handwerker oder Tierliebhaber... hier findet jeder seinen Platz.

Zum Leben, zum Wohlfühlen, zum Ankommen.

Derzeitige Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Windfang
- Gäste WC mit Fenster und vorbereiteter Dusche
- großer Flurbereich
- Küche 1
- Küche 2
- großes Wohnzimmer
- kleines Wohnzimmer

Obergeschoss:

- Flurbereich
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Gäste WC
- Zugang auf den Dachboden

Dachgeschoß:

- geräumiger Dachboden, wurde als Lagerfläche genutzt, gut geeignet für den Ausbau zur zusätzlichen Wohnfläche

Keller:

- voll unterkellert
- Heizungsraum mit Ölheizung (3 Öltanks mit je 1000 l)
- Vorratsraum
- weitere Kellerräume, 1 davon mit Zugang in den Garten
- Badezimmer

Grundstück:

- traumhaft schöner und großer Garten, Gesamtgrundstück ca. 730 m²
- Obstbäume, alte Gehölze und Sträucher
- viel Platz zum entspannen und genießen

Dieses gemütliche Häuschen entspricht von der Ausstattung in Teilen nicht mehr dem heutigen Standard, bietet aber enormes Potenzial, um sich ein individuelles und stilvolles Zuhause zu schaffen.

Durch überschaubare Grundrissänderungen lässt sich ein völlig neues Wohngefühl erschaffen, gerade so wie Sie es sich für Ihre Familie wünschen.

Besonders hervorzuheben ist der gepflasterte Hof mit seiner Doppelgarage, das massive Nebengelass mit Werkstatt und Schuppen sowie das großzügige Grundstück mit altem Baumbestand und ganz viel Platz – ideal für Familien, welche Wert auf großzügiges Wohnen im Grünen legen und auf die Annehmlichkeiten einer hervorragenden Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Ausstattung

Das Haus weist einen sehr gepflegten aber dem Alter entsprechenden Zustand auf und wurde in den letzten Jahren fortlaufend mit viel Liebe und Sachverstand instand gehalten bzw- saniert.

Dennoch sind einige Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen nötig um das Haus auf einen modernen, der heutigen Zeit entsprechenden, Stand zu bringen.

Wesentliche Eckdaten zu der Immobilie:

- DHH in Röderaue, OT Pulsen
- Baujahr ca. 1941
- überdachte Veranda am Haus
- Außenrollläden an (fast) allen Fenstern
- Insektenschutzrollos an den Dachflächenfenstern
- Kaminanschluss
- 2021 Dacheindeckung mit edelengobierten Tondachziegeln
- 2002-2007 stufenweise Erneuerung der Fenster
- 2016 Hof gepflastert
- 2018 neues Drehtor
- WFL ca. 90 qm, Grundstück 728 qm
- Doppelgarage sowie Nebengelasse vorhanden

Lage

Die zu verkaufende Doppelhaushälfte befindet sich in der Gemeinde Röderau, OT Pulsen in einer ruhigen und immer wieder nachgefragten Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft. Die Gegend ist geprägt von lockerer Bebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

Pulsen ist der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Röderau. Einst war es ein reines Bauerndorf aber ab 1936 wurden durch die Stahl- und Schmiedewerke in Gröditz umfangreiche Siedlungsprojekte realisiert.

Viele Vereine bereichern das Gemeindeleben und in attraktiven Kleingärten, die direkt am Wasser oder in seiner Nähe liegen, schaffen sich Kleingärtner ihre eigene Idylle. Das Landschaftsschutzgebiet Röderau liegt direkt vor der Haustür und ist ein besonderes Privileg.

Ob sportliche Betätigung im örtlichen Sportverein oder Verbundenheit zur Heimat im Verein "Lebendiges Pulsen" – hier ist alles möglich.

Gleichzeitig befinden sich in Pulsen die Grundschule, der Hort und ein integratives Kinderhaus. So können Kinder in einer erholsamen Region aufwachsen, die Natur genießen, ihre Bildung vorantreiben und gleichzeitig in Vereinen Freude finden. Doch auch für die ältere Generation ist mit dem Seniorenclub gesorgt. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen statt bei denen man seine Zeit miteinander verbringen kann.

In der Gemeinde Röderau befinden sich eine Hausarztpraxis, ein Zahnarzt sowie der Johanniter Pflegedienst.

In den größeren Städten Riesa, Großenhain und Elsterwerda finden Sie zudem alle Handels- und Versorgungseinrichtungen, Banken, weitere Schulen und Kindereinrichtungen sowie kulturelle und sportliche Bereiche, ebenso Ärzte sämtlicher Fachrichtungen und das Krankenhaus in Riesa.

Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse an dieser gemütlichen Doppelhaushälfte geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Wir weisen freundlich darauf hin, dass ausnahmslos nur schriftliche Anfragen unter Angabe Ihres Vornamen, Namen, Anschrift sowie Telefonnummer bearbeitet werden!

Ihr Ansprechpartner:

L2 Immobiliengruppe

Cathleen Lehmann

Tel.: 03523 / 533 663

Mobil: 0160 / 705 14 08

E-Mail: [info\(at\)sachsen-zuhause.de](mailto:info(at)sachsen-zuhause.de)

Internet: www.sachsen-zuhause.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben zum Objekt haben wir vom Verkäufer erhalten. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Generell gilt für alle Immobilien: Der eventuell mögliche Renovierungs- oder Sanierungsaufwand einer Immobilie richtet sich nach den subjektiven Bedürfnissen des Käufers/Nutzers. Für die reale Einschätzung

des Ausmaßes, des Umfangs und der Kosten empfehlen wir bei Besichtigungen immer die Herbeiziehung eines Sachverständigen oder Gutachters, da wir hierzu keine Aussagen treffen werden und für Angaben vom Eigentümer keine Haftung übernehmen.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.