

Gemütliche Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Doppelgarage in ruhiger Siedlungslage



01609 Röderau

Details

ImmoNr	5887	zzgl. MwSt. auf Provision	Nein
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Wohnfläche	ca. 92 m ²
Kaufpreis	97.000,00 €	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

Idyllisches Familienglück mit großem Garten und Ausbaupotenzial

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese voll unterkellerte Doppelhaushälfte verbindet absolute Ruhe mit einer familienfreundlichen, grünen Siedlungslage, die wegen ihrer hohen Lebensqualität besonders beliebt und nachgefragt ist. Ob für spielende Kinder, kreative Handwerker oder Tierliebhaber – dieses gepflegte Anwesen bietet Ihnen den perfekten Freiraum zum Ankommen, Leben und Wohlfühlen.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss: Ein praktischer Windfang führt in den großen Flurbereich. Hier erwarten Sie ein großes und ein kleines Wohnzimmer, zwei Küchen sowie ein Gäste-WC mit Fenster und vorbereiteter Dusche.

Obergeschoss: Über den Flur erreichen Sie das Schlafzimmer, ein gemütliches Kinderzimmer und ein separates Gäste-WC. Zudem gibt es hier den Zugang auf den Dachboden.

Dachgeschoss: Die geräumige Dachbodenfläche wurde bislang als Lager genutzt, eignet sich aber hervorragend für den Ausbau zu zusätzlicher Wohnfläche ganz nach Ihren Wünschen.

Keller: Das Haus ist voll unterkellert. Neben dem Heizungsraum (Ölheizung mit 3 Tanks à 1.000 l) und einem Vorratsraum finden Sie hier ein Badezimmer sowie weitere praktische Kellerräume – einer davon mit direktem Zugang in den Garten.

Grundstück: Das ca. 730 m² große und im hinteren Bereich gelegene Grundstück ist eine traumhaft schöne Oase mit alten Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen. Es bietet viel Platz zum Entspannen, gärtnern, zum spielen für Kinder oder zur Tierhaltung.

Zu den weiteren Vorzügen gehören der gepflasterte Hof mit einer Doppelgarage sowie ein massives Nebengelass mit eigener Werkstatt und Schuppen.

Ihr Potenzial: Die Ausstattung entspricht teils nicht mehr dem heutigen Standard. Genau darin liegt Ihre Chance. Das Haus bietet enormes Potenzial für ein stilvolles Zuhause. Durch überschaubare Grundrissänderungen lässt sich hier ein völlig neues Wohngefühl erschaffen, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur zu verzichten.

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 Nebengasse vorhanden

Lage

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen von Pulsen, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Röderaue, steht diese gemütliche Doppelhaushälfte.

Die Umgebung besticht durch eine aufgelockerte Bebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern und eine angenehme, gepflegte Nachbarschaft.

Pulsen vereint historischen Charme mit hoher Lebensqualität: Einst als reines Bauerndorf gegründet, erfuhr der Ort ab 1936 durch die renommierten Gröditzter Stahl- und Schmiedewerke eine strukturierte, hochwertige Erweiterung zu einem ausgesprochen gefragten Wohnquartier.

Dieses Domizil bietet Ihnen ein außergewöhnliches Lebensgefühl. Das direkt an das Wohngebiet grenzende Landschaftsschutzgebiet Röderaue ist ein exklusives Privileg, das erholsame Naturerlebnisse direkt vor der eigenen Haustür garantiert. Ein vitales Gemeindeleben mit engagierten Vereinen wie dem örtlichen Sportverein oder der Initiative „Lebendiges Pulsen“ sowie idyllische Kleingärten am Wasser schaffen eine Oase der Entspannung und des harmonischen Miteinanders.

Die Mikrolage überzeugt durch erstklassige Rahmenbedingungen für alle Generationen. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Grundschule, Hort und dem integrativen Kinderhaus, die eine behütete, naturnahe Entwicklung des Nachwuchses garantieren. Für die ältere Generation steht ein etablierter Seniorenclub als gesellschaftlicher Treffpunkt zur Verfügung.

Die medizinische Versorgung ist durch eine ortsansässige Haus- und Zahnarztpraxis sowie den Johanniter Pflegedienst hervorragend abgedeckt.

Die sehr gute Anbindung an die nahen Städte Riesa, Großenhain und Elsterwerda komplettiert dieses Angebot.

Hier finden Sie alle, was man von seinem neuen Wohnstandort erwartet: erstklassige Handels- und Versorgungseinrichtungen, Banken, sämtliche weiterführende Schulen, anspruchsvolle Kultur- und Sportstätten sowie Fachärzte aller Disziplinen und das moderne Klinikum 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.