Wertbeständiges Familiendomizil: Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten und Doppelgarage



01609 Röderaue

Details

ImmoNr	5925
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Kaufpreis	77.000,00 €
Außen-Provision	4,76% (inkl. MwSt) vom Gesamtkaufpreis der Immobilie

zzgl. MwSt. auf Provision	Nein
Wohnfläche	ca. 92 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 728 m^2

Ihr Ansprechpartner
Frau Cathleen Lehmann
L2 Immobiliengruppe
Dresdner Str. 59
01640 Coswig

Tel./Mobil: 03523 / 533663 / 0160 / 705 14 08
Fax: 03523 / 533 664
E-Mail: cl@sachsen-zuhause.de
Web: www.sachsen-zuhause.de

Anzahl sep. WC	2
Baujahr	1940
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	272,3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	08.04.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1940
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	sofort

Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese voll unterkellerte Doppelhaushälfte vereint absolute Ruhe mit den Vorzügen einer familienfreundlichen, grünen Siedlungslage. Ob für spielende Kinder, kreative Heimwerker oder Tierliebhaber – dieses gepflegte Anwesen bietet Ihnen den perfekten Freiraum, um Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen.

Die Raumaufteilung im Überblick:

• Erdgeschoss: Ein praktischer Windfang führt Sie in den großzügigen Flurbereich. Hier erwarten Sie zwei helle Wohnzimmer (groß/klein), zwei Küchen sowie ein Tageslicht-Gäste-WC mit vorbereiteter Dusche.

• Obergeschoss: Vom Flur aus erreichen Sie das gemütliche Elternschlafzimmer, ein charmantes Kinderzimmer und ein separates Gäste-WC. Zudem befindet sich hier der Zugang zum Dachboden.

• Dachgeschoss: Die geräumige Dachbodenfläche wurde bislang als Lager genutzt, eignet sich dank bester Substanz jedoch hervorragend für den Ausbau zu zusätzlicher Wohnfläche nach Ihren Wünschen.

• Kellergeschoss: Das Haus ist komplett unterkellert. Neben dem Heizungsraum (Ölheizung mit 3.000 l Tankvolumen) und einem Vorratsraum finden Sie hier ein vollwertiges Badezimmer sowie praktische Kellerräume mit direktem Zugang in den Garten.

Grundstück & Außenbereich:
Das ca. 730 m² große, idyllisch im hinteren Bereich gelegene Grundstück ist eine grüne Oase mit gewachsenem Baum- und Strauchbestand sowie alten Obstbäumen. Der weitläufige Garten bietet maximalen Freiraum zum Entspannen, Gärtnern oder für die Tierhaltung. Ein gepflasterter Hof mit einer Doppelgarage sowie ein massives Nebengebäude inklusive eigener Werkstatt und Schuppen runden das attraktive Platzangebot ab.

Ihr Gestaltungspotenzial:
Die Ausstattung entspricht teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeist – und genau darin liegt Ihre Chance! Die Immobilie bietet enorme Flexibilität: Durch clevere Grundrissänderungen lässt sich hier ein modernes Wohnkonzept realisieren, ohne auf eine erstklassige Infrastruktur zu verzichten.

Ihr Ansprechpartner
Frau Cathleen Lehmann
L2 Immobiliengruppe
Dresdner Str. 59
01640 Coswig

Tel./Mobil: 03523 / 533663 / 0160 / 705 14 08
Fax: 03523 / 533 664
E-Mail: cl@sachsen-zuhause.de
Web: www.sachsen-zuhause.de

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Sie wurde über die Jahre hinweg von den Eigentümern mit viel Liebe, handwerklichem Sachverstand und Blick fürs Detail fortlaufend instand gehalten sowie saniert.

Um das Haus vollständig an moderne Wohnansprüche und den heutigen energetischen sowie optischen Zeitgeist anzupassen, sind nun schrittweise Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorzusehen. Hier bietet sich Ihnen die perfekte Basis, Ihre eigenen Vorstellungen einzubringen.

Wesentliche Eckdaten im Überblick:

• Objekttyp: Solide Doppelhaushälfte (DHH)
• Lage: Ruhige Wohnlage in Röderaue, OT Pulsen
• Baujahr: Ca. 1941
• Wohnfläche: Ca. 90 m^2
• Grundstücksfläche: Ca. 728 m^2
Ausstattung & Highlights:
• Gemütlicher Außenbereich: Überdachte Veranda direkt am Haus für entspannte Stunden im Freien
• Licht & Schutz: Außenrollläden an fast allen Fenstern; praktische Insektenschutzrollos an den Dachflächenfenstern
• Wohlfühlklima: Kaminanschluss für behagliche Wärme im Winter vorhanden

Bereits durchgeführte Modernisierungen (Auszug):
• 2021: Hochwertige Dacheindeckung mit edelengobierten Tondachziegeln
• 2018: Installation eines neuen, modernen Drehtors
• 2016: Hofeinfahrt und Flächen vollständig neu gepflastert
• 2002–2007: Stufenweise und fachgerechte Erneuerung der Fenster

Nebengebäude & Stellplätze:
• Fuhrpark & Hobbys: Großzügige Doppelgarage sowie massives Nebengelass mit vielseitig nutzbarem Stauraum

Lage

Diese gemütliche Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen von Pulsen, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Röderaue. Die Umgebung besticht durch eine aufgelockerte Bebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern und eine angenehme, intakte Nachbarschaft.
Pulsen vereint historischen Charme mit hoher Lebensqualität: Einst als reines Bauerndorf gegründet, erfuhr der Ort ab 1936 durch die renommierten Gröditzer Stahl- und Schmiedewerke eine strukturierte Erweiterung zu einem ausgesprochen gefragten Wohnquartier.

Lebensgefühl & Freizeit

Ihr Ansprechpartner
Frau Cathleen Lehmann
L2 Immobiliengruppe
Dresdner Str. 59
01640 Coswig

Tel./Mobil: 03523 / 533663 / 0160 / 705 14 08
Fax: 03523 / 533 664
E-Mail: cl@sachsen-zuhause.de
Web: www.sachsen-zuhause.de

Dieses Domizil bietet Ihnen ein außergewöhnliches Wohnumfeld. 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.

Infrastruktur & Generationen

Die Mikrolage überzeugt durch erstklassige Rahmenbedingungen für alle Altersgruppen:
• Familie & Bildung: Kurze Wege zur Grundschule, zum Hort und dem integrativen Kinderhaus garantieren eine behütete, naturnahe Entwicklung des Nachwuchses.
• Senioren: Ein etablierter Seniorenclub steht als gesellschaftlicher Treffpunkt zur Verfügung.
• Gesundheit: Die medizinische Versorgung ist durch eine ortsansässige Haus- und Zahnarztpraxis sowie den Johanniter Pflegedienst hervorragend direkt vor Ort abgedeckt.

Anbindung & Umgebung

Die sehr gute Anbindung an die nahen Städte Riesa, Großenhain und Elsterwerda komplettiert dieses Angebot. In wenigen Minuten erreichen Sie alles, was man von einem modernen Wohnstandort erwartet:
• Erstklassige Handels- und Versorgungseinrichtungen sowie Banken
• Sämtliche weiterführende Schulformen
• Anspruchsvolle Kultur- und Sportstätten
• Fachärzte aller Disziplinen und das KH in Riesa

Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse an dieser Doppelhaushälfte geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese 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
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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Cathleen Lehmann
L2 Immobiliengruppe
Dresdner Str. 59
01640 Coswig

Tel./Mobil: 03523 / 533663 / 0160 / 705 14 08
Fax: 03523 / 533 664
E-Mail: cl@sachsen-zuhause.de
Web: www.sachsen-zuhause.de