

Eibau

Wohnoase im Grünen

CODICE OGGETTO: 25382025www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25382025
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 63 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.44 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

Una prima impressione

Das hier angebotene Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Gestaltung und eine gehobene Ausstattung auf einer Wohnfläche von ca. 150 m². Es befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1500 m², welches in einer attraktiven Feldrandlage liegt und somit ausreichend Privatsphäre und Erholung garantiert. Das im Jahr 1995/1996 fertiggestellte Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über fünf gut proportionierte Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Ein Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss sowie der ebenfalls ausgebaute Keller, der zusätzlichen Wohnraum oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die im Haus verbaute zentrale Ölheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und wurde durch eine moderne digitale Umwälzpumpe ergänzt, was für eine effizientere Heizungssteuerung sorgt. Die Instandhaltungsmaßnahmen beinhalten auch die Erneuerung der Küchendecke mit integrierten Spots, die vor etwa drei Jahren abgeschlossen wurde und für eine angenehme Beleuchtung sorgt. Das Badezimmer ist funktional und bietet Ihnen eine entspannende Atmosphäre. Darüber hinaus erwartet Sie im Haus eine Sauna mit Bio-Ofen, die ideal für entspannende Stunden genutzt werden kann. Das Grundstück umfasst eine großzügige Grünfläche sowie gemütliche Sitzbereiche, die zu entspannten Abenden im Freien einladen. Eine Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet einer Familie ausreichend Platz und Komfort. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großen Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die moderne Küche übergeht. Hier werden Sie und Ihre Familie viele angenehme Stunden verbringen. Die Lage des Hauses, umgeben von Natur, bietet dennoch eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Insgesamt handelt es sich um ein Haus, das sowohl durch seine Lage als auch durch die Ausstattung überzeugt und einer Familie ein komfortables Zuhause bietet. Die bereits vorgenommene Modernisierung und die gepflegten Strukturen machen dieses Objekt zu einer attraktiven Option für Kaufinteressenten, die ein Eigenheim im Grünen mit guter Anbindung suchen. Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben, zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Dieses Angebot könnte genau das richtige Zuhause für Sie sein.

CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

Dettagli dei servizi

- Feldrandlage
 - unbebaute Aussicht
 - Baujahr 1995 / 1996
 - 1500 qm Grundstück
 - 150 qm Wohnfläche
 - Keller und Dachgeschoss komplett ausgebaut
 - Brunnen nicht im Betrieb - Brunnenrecht besteht
 - 1x Garage
 - Pool ist vorhanden und aktiv (0,6 mm Stahlwand + Filteranlage)
- Modernisierungsmaßnahmen:
- 2024 Digitale Umwälzpumpe
 - 2021 Einbauküche und Küchendecke mit integrierten Spots modernisiert
 - 2019 Fassade gestrichen, Dachgeschoss ausgebaut
 - 2016 Treppenpodest, Garageneinfahrt gepflastert, Sockel neu verputzt
 - 2012 Sauna mit Bio-Ofen eingebaut
 - 2010 Kellerausgang, Tür und Rollläden, Stellfläche für einen weiteren Parkplatz erstellt, Treppenaufgang zum Garten (Granitstufen und Mauer aus Granitstein), Gartentor und Gartenzaun, Terrasse gepflastert
 - 2009 Rauputz Decke Wohnstube
 - 2008 Edelstahlgeländer

CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

Tutto sulla posizione

Eibau ist ein Ortsteil der Stadt Kottmar im Landkreis Görlitz im Bundesland Sachsen, Deutschland. Hier ist eine kurze Beschreibung zur Lage und Bedeutung von Eibau. Eibau liegt im Südosten Sachsens, nahe der tschechischen Grenze, in der Oberlausitz. Der Ort liegt zwischen den Städten Zittau und Löbau an der Bundesstraße B96. Das Dorf liegt in einer Hügellandschaft am Fuße des Kottmarberges (583 m ü. NN), einem beliebten Ausflugsziel mit Aussichtsturm und Wanderwegen. In der Umgebung finden sich Felder, Wälder und kleinere Wasserläufe. Eibau verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Eibau–Zittau–Dresden, gute Straßenverbindungen sowie Buslinien in die umliegenden Städte. Die Nähe zur B96 bietet eine schnelle Verbindung nach Zittau, Bautzen und Görlitz. Der Ort ist ländlich geprägt, mit einer Mischung aus traditioneller Oberlausitzer Umgebendehaus-Architektur, modernen Wohnhäusern sowie Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen.

CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 100.44 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25382025 - 02739 Eibau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Margarete Schott

Demianiplatz 26, 02826 Görlitz

Tel.: +49 3581 - 66 11 773

E-Mail: goerlitz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com