REPPE
IMMOBILIEN

MODERNES EINFAMILIENHAUS IN RACHLAU

Exposé-ID:	4045
Objektart:	Einfamilienhaus
Lage:	02627 Kubschütz
Baujahr:	2022
Grundstücksfläche:	3.120,00 m²
Zimmer:	7,5
Wohnfläche:	200,00 m²
Käuferprovision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	580.000,00 €

REPPE IMMOBILIEN GMBH
Weigangstraße 1, 02625 Bautzen
Telefon: +49 (0)3591 53 26 26
E-Mail: info@reppe-immobilien.de

Internet: www.reppe-immobilien.de
Geschäftsführer: Frank Reppe
Amtsgericht Dresden HRB 16388
Steuernummer 213/117/00844

KONTAKTBÜRO PULSNITZ
Julius-Kühn-Platz 3, 01896 Pulsnitz
Telefon: +49 (0)35955 36 94 79
E-Mail: pulsnitz@reppe-immobilien.de

REPPE

IMMOBILIEN

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus in Rachlau bei Bautzen. Das Wohnhaus wurde 2022 massiv errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 200 m² auf zwei Wohnetagen. Das Grundstück liegt ruhig am Rand eines landwirtschaftlich genutzten Feldes und hat eine Fläche von 3.260 m².

Auf dem Grundstück stand ursprünglich ein Bauernhaus. Das ehemalige Hauptwohngebäude wurde abgerissen und an seiner Stelle das heutige Haus in den Hang gebaut. Dadurch ergibt sich eine zunächst ungewohnte Raumaufteilung: Der Wohnbereich liegt im Obergeschoss, die Schlafräume im Erdgeschoss. Der Wohnbereich verfügt dadurch über einen ebenerdigen Austritt in den Garten. Die Schlafräume bleiben durch das angrenzende Erdreich kühl und schattig.

Das Haus wurde massiv aus Porotonziegel unter einem Mansarddach errichtet. Die Dachgeschossdecke ist gedämmt. Alle Fenster sind dreifachverglast. Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt. Das Objekt ist in neuwertigem Zustand.

Im Obergeschoss gehen Küche, Wohn- und Essbereich offen ineinander über. Das erzeugt ein helles, großzügiges Wohngefühl mit Blick ins Grüne. Die Terrasse im Obergeschoss überdacht den giebelseitigen Pkw-Stellplatz im Erdgeschoss und übernimmt damit die Funktion eines Carports.

Die Außenanlagen sind noch nicht vollständig fertiggestellt. Dazu zählen die Zuwegung, die Dachentwässerung, der Ausbau der Garage, die Gestaltung des Hofbereichs sowie die abschließende Gestaltung der Grundflächen. Zwei Nebengebäude des Altbestands befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück. Sie können als Garage und Lager genutzt werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Ortsteil Rachlau der Gemeinde Kubschütz im Landkreis Bautzen. Die gewachsene dörfliche Umgebung bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Ruhe und einem hohen Erholungswert. Gleichzeitig ist die Stadt Bautzen mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung und Dienstleistungen schnell erreichbar. Über die B 6 besteht eine gute Verkehrsanbindung an Bautzen und die umliegenden Gemeinden. Ergänzend sorgen der Bahnhof Kubschütz sowie regionale Busverbindungen für eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kombination aus ländlicher Wohnqualität, naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit der regionalen Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

AUSSTATTUNG

Erdgeschoss

Der Hauseingang liegt ebenerdig im Erdgeschoss. Hier befinden sich die privaten Rückzugsräume: das Schlafzimmer mit direkt angeschlossenem, großzügigem Ankleidezimmer, ein Kinderzimmer, ein Hauswirtschaftsraum, eine Abstellkammer sowie ein Gästebad mit bodengleicher, großzügig geschnittener Dusche und dunkler Marmoroptik-Fliesung. Zudem ist ein Arbeitszimmer mit einem Wandauslass für einen Safe vorhanden. Durch die Hanglage sind die Räume im Erdgeschoss angenehm temperiert. Trotz der teilweisen Erdanschüttung wirken sie hell und freundlich. Der Carportstellplatz kann direkt über einen Ausgang aus dem Hauswirtschaftsraum erreicht werden.

Obergeschoss

Das Obergeschoss wird über eine gewendelte schwarze Marmortreppe erschlossen und bildet das großzügige Wohn- und Familiengeschoss. Ein offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit raumhohen Fensterflächen sorgt für viel Tageslicht und einen freien Blick auf die umliegenden Felder. Die moderne Einbauküche in Schwarz-Holz-Optik verfügt über eine große Kochinsel mit Sitzgelegenheit, hochwertige Einbaugeräte sowie einen direkten Zugang zum Essbereich. Über raumhohe Fenster und eine Terrassentür führt der Wohnbereich ebenerdig auf die große, überdachte Terrasse. An die Wohn-Ess-Küche schließt sich eine begehbare Speisekammer an. Im Wohnzimmer befindet sich zudem ein Kaminanschluss.

Zum Obergeschoss gehört außerdem ein großzügiges Hauptbad, das als Wellnessbereich gestaltet ist: freistehende Badewanne mit Blick ins Grüne, ein separater Waschtisch mit Doppelwaschbecken, eine großzügige, offen gestaltete Dusche sowie ein separates WC. Das Bad ist hochwertig in heller und dunkler Marmoroptik gefliest und verfügt über stimmungsvolle Beleuchtung sowie ein großes Fenster zum Garten. Vom Flur aus erschließen sich zwei weitere Zimmer, die als

Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können.

Die PV-Anlage verfügt über eine Leistung von 10 kWp bei einer Einspeisevergütung von 8,3 Cent. Die Erdwärmepumpe stammt von der Firma Vaillant.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei Bestandsgebäude aus DDR-Zeiten, die als Garage, Werkstatt oder Lagerfläche genutzt werden können.

Als einzige noch ausstehende Restleistung im Innenbereich des Hauses sind sämtliche Sockelleisten zu montieren.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei Bestandsgebäude aus DDR-Zeiten, die als Garage, Werkstatt oder Lagerfläche genutzt werden können.

SONSTIGES

Baujahr: 2022
Heizungsart: Wärmepumpe
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 26,0 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: A+
Befeuerung/Energieträger: Wärmepumpe

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. REPPE IMMOBILIEN GMBH Weigangstraße 1 I 02625 Bautzen T: +49 (0) 3591 53 26 26 F: +49 (0) 3591 53 25 46 M: info@reppe-immobilien.de Internet: www.reppe-immobilien.de Geschäftsführer: Frank Reppe Amtsgericht Dresden HRB 16388 Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

ANSPRECHPARTNER

Herr Cornelius Reppe

REPPE

IMMOBILIEN

Ansicht von Nordwest

Ansicht Nordost

REPPE

IMMOBILIEN

Eingangsdiele

Ankleide und Schlafzimmer

REPPE

IMMOBILIEN

Flur Obergeschoß

Gästebad Erdgeschoß

REPPE

IMMOBILIEN

Küche und Wohnbereich

Küche

REPPE

IMMOBILIEN

Schlafzimmer

Essbereich

REPPE

IMMOBILIEN

Hauptbad Obergeschoss

Hauptbad Obergeschoss

REPPE

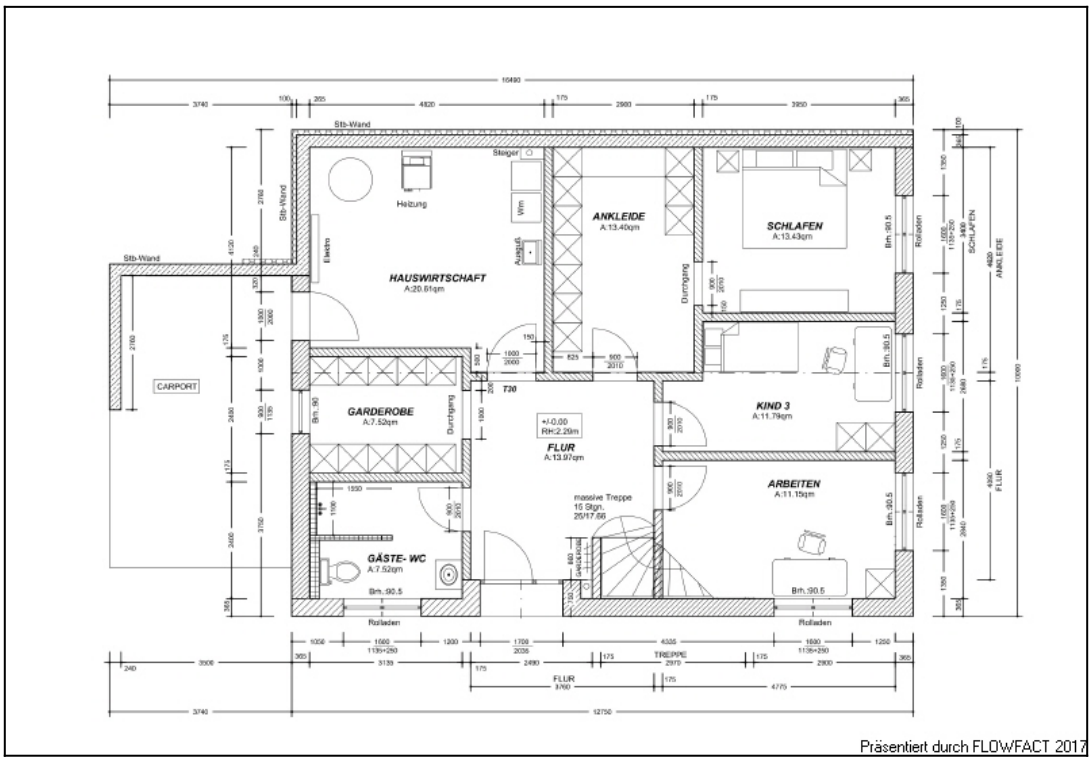
IMMOBILIEN

Gaestebad

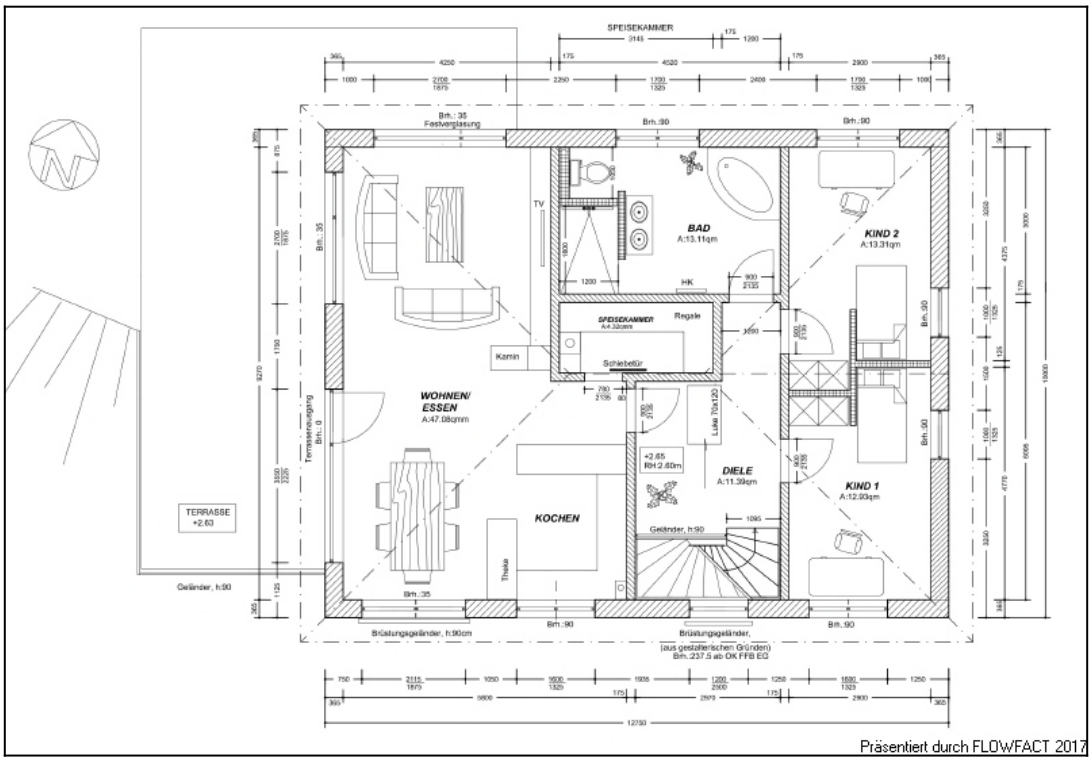
Arbeitszimmer

REPPE

IMMOBILIEN



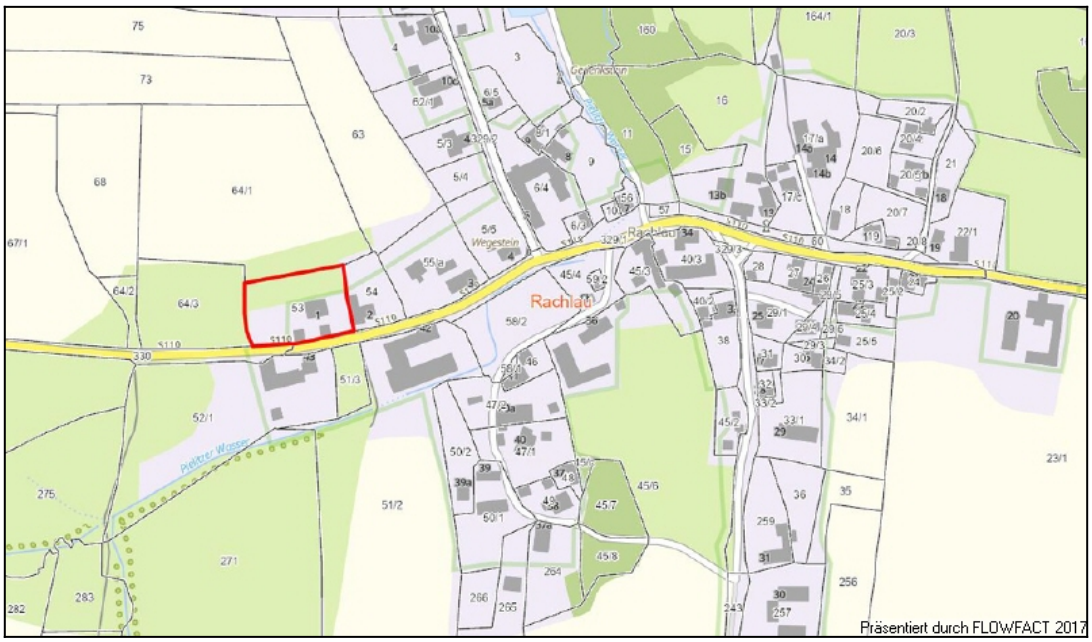
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

REPPE

IMMOBILIEN



Lage Geoportal

Luftbild Geoportal