

# REPPE

IMMOBILIEN

## DOPPELHAUSHÄLFTE IN RUHIGER LAGE



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

<b>Exposé-ID:</b>	3574
<b>Objektart:</b>	Doppelhaushälfte
<b>Lage:</b>	01896 Oberlichtenau
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Grundstücksfläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis:</b>	127.000,00 €

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Pulsnitz/ Oberlichtenau. Das Einfamilienhaus wurde 1925 massiv erbaut und verfügt über ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haupthaus und Anbau zuzüglich weiterer ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den rückwärtigen Anbauten. Bisher durchgeführte Sanierungsmaßnahmen umfassen die Heizung, die Fenster und die Dacheindeckung/ Dachdämmung. Weitere Umbaumaßnahmen wurden in zwei Räumen im Erdgeschoß begonnen. Das Objekt ist trotz der noch zu erbringenden Fertigstellungsmaßnahmen im Erdgeschoß und ggf. Austausch der Bestandselektrik sofort nutzbar.

## LAGEBESCHREIBUNG

Das Grundstück befindet sich am Fuße des Keulenbergs in der Gemeinde Oberlichtenau. Der Ort liegt etwa 12 km südwestlich der Stadt Kamenz sowie ca. 30 Kilometer nordöstlich von Dresden und ist seit 2009 ein offizieller Ortsteil von Pulsnitz. Die A 4 ist über die rund 8 km entfernte Anschlussstelle Pulsnitz zu erreichen. Oberlichtenau liegt in der westlichen Oberlausitz im Pulsnitztal zwischen den Hügelketten des Oberlausitzer Hügellandes. In der landschaftlich schönen Umgebung befinden sich attraktive Ausflugsziele wie eine Schauanlage und ein Museum des Granitabbaus, ein Freibad, Sportstätten, eine Naturbühne, die Kulturmühle, der Park Bischheim und vieles mehr. Oberlichtenau gehört zum Verkehrsverbund Oberelbe. Die Buslinien 170 und 312 bieten wochentags Verbindungen zum nächsten Bahnhof Pulsnitz an. Die Linie 170 fährt außerdem in die Stadt Kamenz, die Linie 312 zum Bahnhof Königsbrück.

## AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Gesamtwohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> teilt sich über drei Ebenen entsprechend der beigefügten Grundrisse auf. Die Heizung mit Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über eine 1996 eingebaute Öl- Heizung (18-25 kW) und konventionellen Wandheizkörpern. Das Fassungsvermögen der Öltanks beträgt 4.500 l. Der Einbau der Außenrollläden erfolgte ebenfalls 1996. Ab dem Jahr 2006 wurden die alten Fenster des Hauses durch ISO Fenster ersetzt. In den Jahren nach 2010 wurden Haus- und Hintertür erneuert und die Fenster in den rückwärtigen Anbauten ausgetauscht. Die Garage besitzt ein elektrisches Tor.

## SONSTIGES

Baujahr: 1925

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung/Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 278,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: H

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 | 02625 Bautzen

T: +49 (0) 3591 53 26 26

F: +49 (0) 3591 53 25 46

M: info@repppe-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.

REPPE

---

IMMOBILIEN

**ANSPRECHPARTNER**

Herr (priv Gebhard Ullrich

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Ansicht



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Diele Obergeschoß

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad Untergeschoß

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Zimmer Dachgeschoß

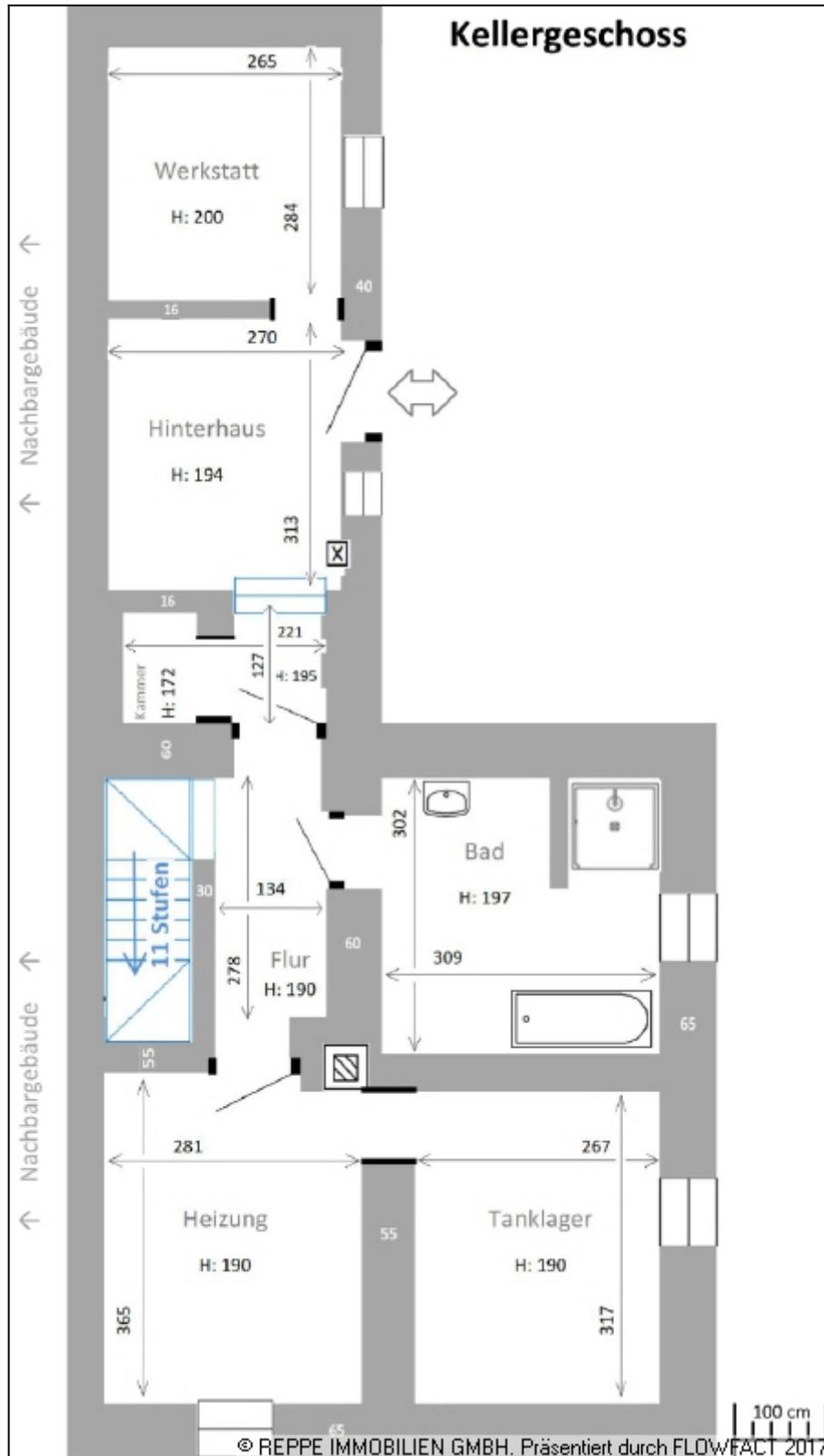


© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Heizung

# REPPE

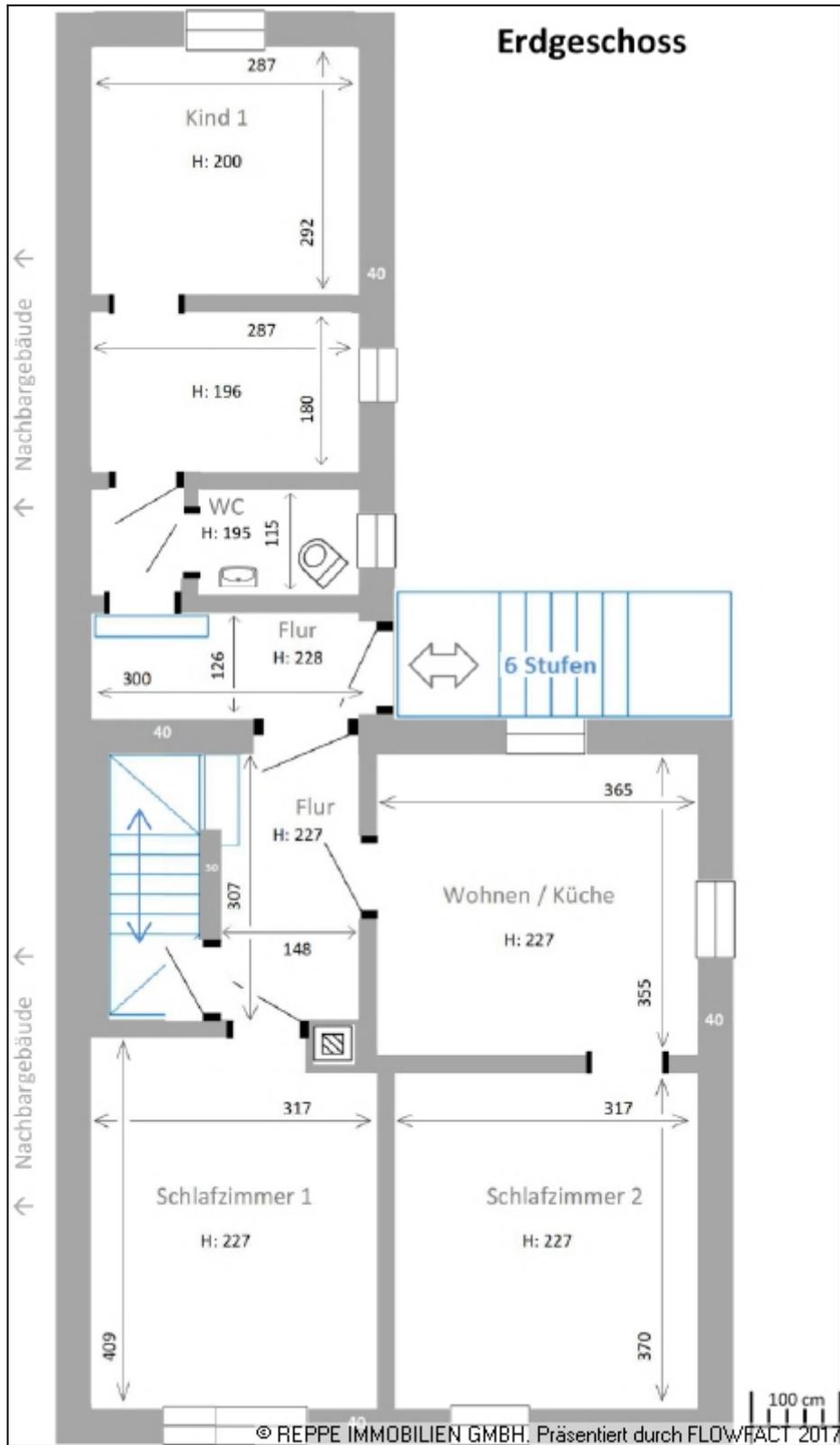
IMMOBILIEN



Kellergeschoß

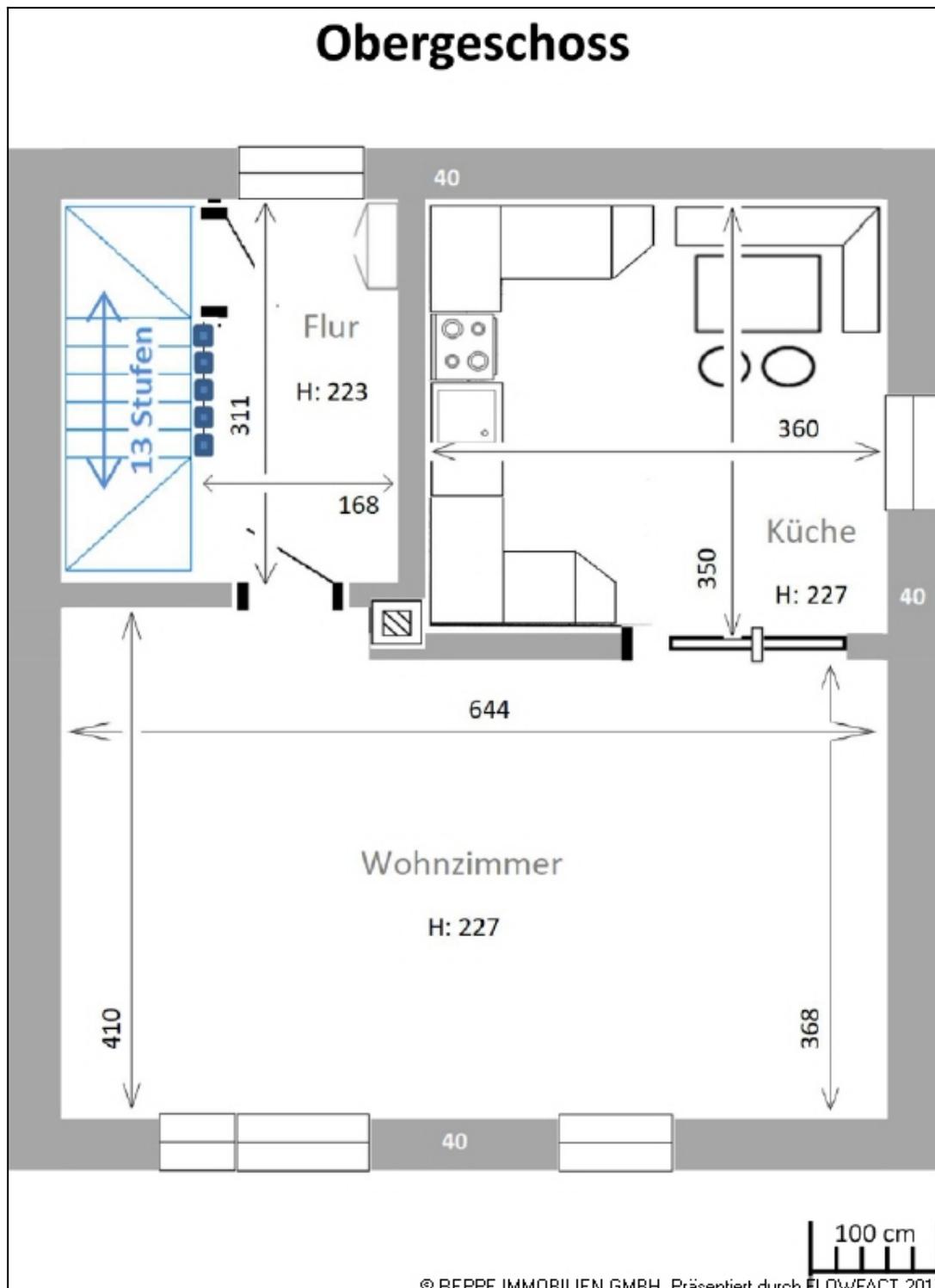
# REPPE

IMMOBILIEN

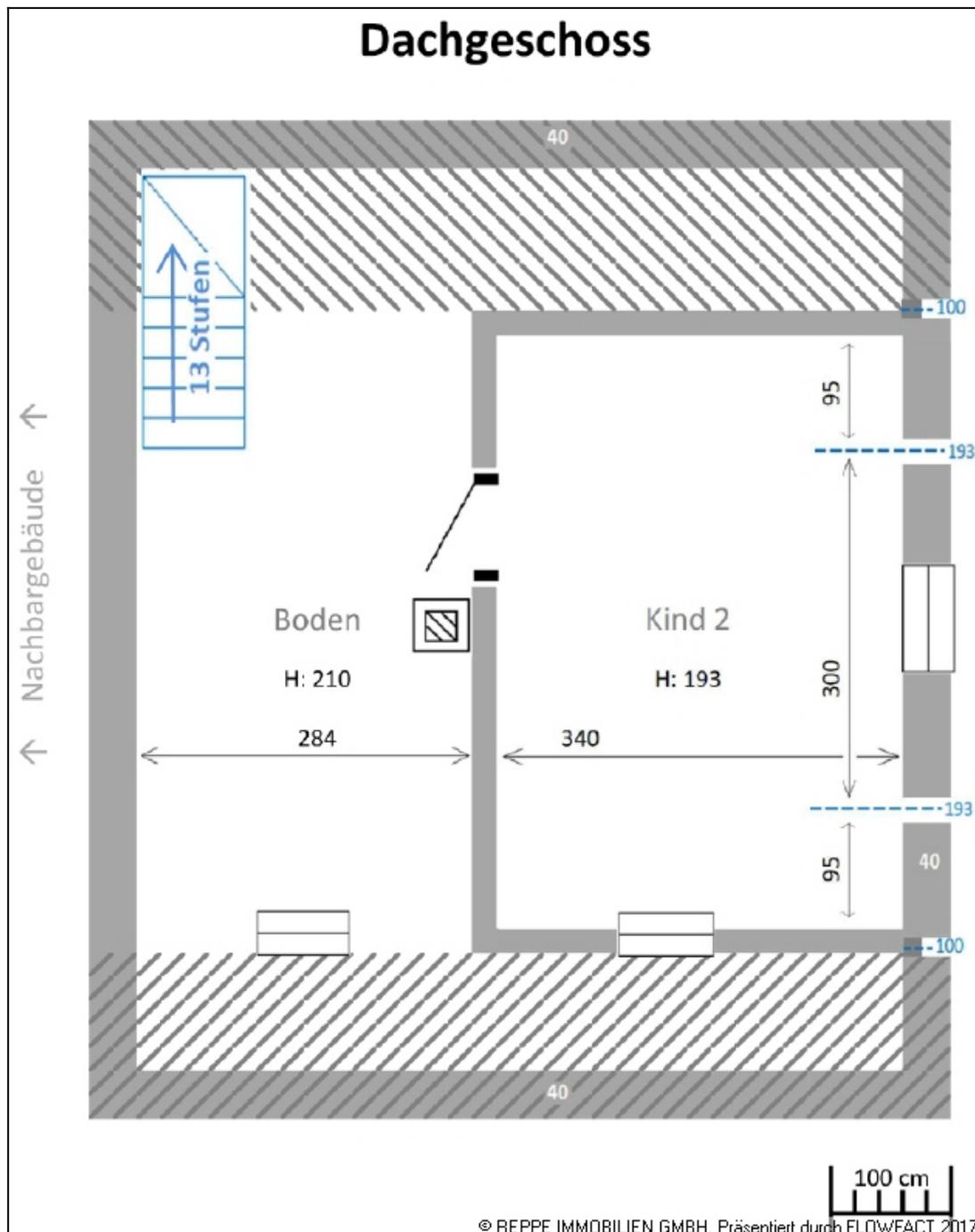


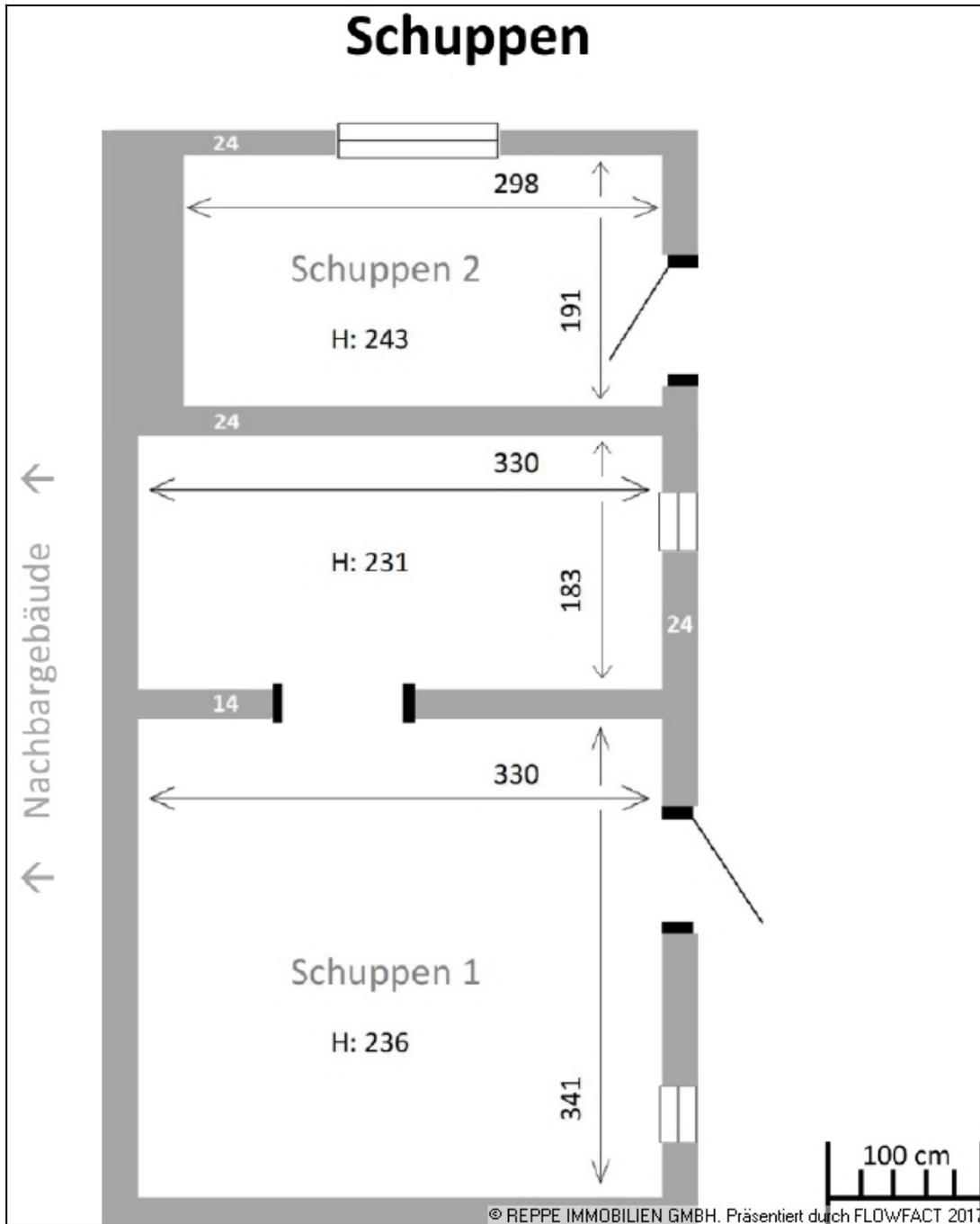
Erdgeschoss

## Obergeschoss



Obergeschoss

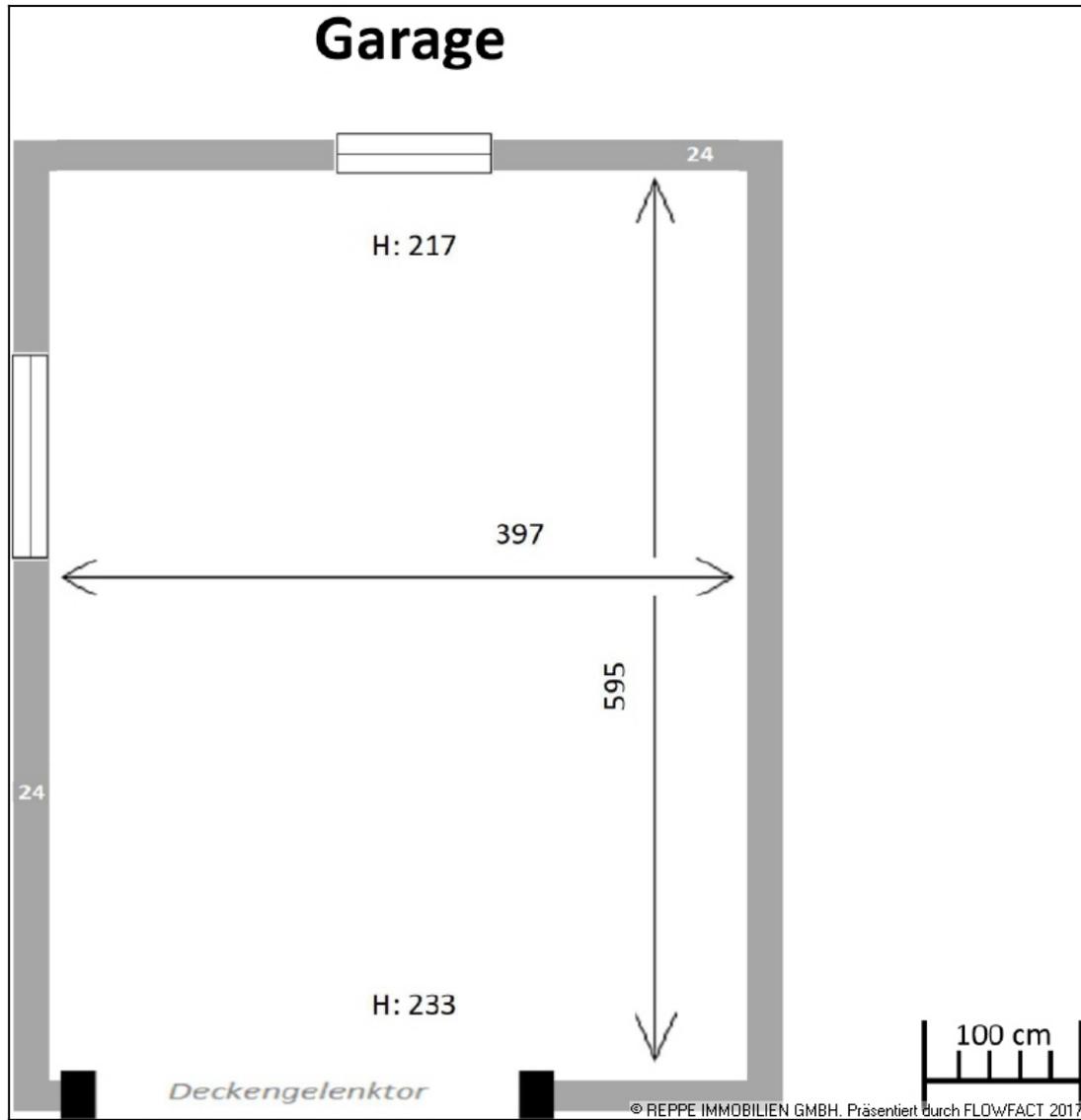




rückseitige Anbauten

# REPPE

IMMOBILIEN



06 Garage

# REPPE

IMMOBILIEN



Planung 1925

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Lage

# REPPE

IMMOBILIEN



Luftaufnahme