

## GROßZÜGIGES EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER LAGE



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

<b>Exposé-ID:</b>	3784
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus
<b>Lage:</b>	02627 Kubschütz OT Waditz
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.430,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % zzgl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €

### OBJEKTDESCHEIBUNG

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Kubschütz OT Waditz. Das Gebäude wurde 1938 massiv errichtet und im Jahr 1992 vollständig saniert. In den vergangenen Jahren erfolgten zahlreiche Renovierungen und Modernisierungsmaßnahmen, sodass sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Das Objekt ist für den Erwerber sofort nutzbar und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Neben der klassischen Nutzung als Einfamilienhaus bietet es auch Potenzial für eine Mehrgenerationennutzung.

Das großzügige Grundstück mit 1.430 m<sup>2</sup> umfasst einen geschmackvoll gestalteten Gartenbereich mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung aus Zier- und Nutzgehölzen. Zudem stehen ein Gartenhaus, ein Doppelcarport in Holzbauweise sowie eine kleine Garage zur Verfügung.

### LAGEDESCHEIBUNG

Der Kubschützer Ortsteil Waditz zeichnet sich durch seine ruhige und idyllische Lage aus und liegt etwa 8,5 km von der historischen Stadt Bautzen entfernt. Das nahegelegene Kubschütz ist in rund fünf Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im Ortsteil Baschütz oder in Bautzen.

Die Umgebung überzeugt mit hoher Lebensqualität, viel Grün und einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahnanschlussstelle Bautzen-Ost (A4-Dresden-Görlitz) ist in ca. 13 Minuten mit dem PKW erreichbar, die Anschlussstelle Bautzen-West in ca. 22 Minuten. Die ruhige Lage mit hohem Erholungswert macht diese Immobilie besonders attraktiv.

### AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus erstreckt sich über Erd-, Ober- und Dachgeschoss und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Wohnküche mit Einbauküche und separater Speisekammer, ein Wohnzimmer, ein Bad mit anschließendem Gäste-WC sowie drei weitere Wirtschaftsräume. Das Obergeschoss umfasst neben Flur und Diele fünf Wohnräume sowie ein WC. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und verfügt neben einem Bodenbereich über ein weiteres Wohnzimmer. Zusätzlich stehen Nutzflächen im Keller sowie im Dachbodenbereich zur Verfügung.

Für die Beheizung sorgt eine moderne Pellet-Zentralheizung, die im Keller installiert ist. Ein Pelletlager mit Maulwurf-System, ein 600-Liter-Pufferspeicher für Heizungswasser sowie ein 600-Liter-Frischwasserspeicher mit solarer Heizungsunterstützung sind ebenfalls vorhanden. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wurde im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung installiert, die Elektroinstallation erweitert und der Bodenbereich von Flur und WC mit stilvollen Vintage-Fliesen ausgestattet. Zudem erfolgte die Modernisierung der Küche sowie die Freilegung des Tonnengewölbes und einer Granitsäule.

Der Dachgeschossausbau umfasste die Erweiterung des Wohnraums, den Einbau von sechs Velux-Dachfenstern sowie eine 180 mm starke Thermo-Hanf-Premium-Dämmung. Für eine nachhaltige und autarke Energieversorgung wurde 2024 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 8,71 kWp sowie ein Batteriespeicher mit 5 kW installiert. Im selben Jahr erfolgten die Erneuerung der Außenfassade und die Umstellung der Stromversorgung auf Erdverkabelung.

Das Objekt vereint großzügige Wohnflächen mit modernster Technik und energieeffizienten Anpassungen und bietet ein komfortables und nachhaltiges Wohnkonzept.

### SONSTIGES

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 214,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr: 1938

Befeuerung/Energieträger: Pelletheizung

Heizungsart: Zentralheizung

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen,

# REPPE

---

## IMMOBILIEN

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. Die im Exposé dargestellten Grundrisszeichnungen sind nicht maßstabsgetreu, entsprechen aber annähernd den Raumaufteilungen. Sie dienen lediglich zum Veranschaulichen der vorhandenen Wohn- und Nutzflächen.

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@reppe-immobilien.de](mailto:info@reppe-immobilien.de)  
Internet: [www.reppe-immobilien.de](http://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 (priv Gebhard Ullrich



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Ansicht Garten



Ansicht von der Straße



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Diele Erdgeschoß



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche Erdgeschoß



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Diele Obergeschoß



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnzimmer Obergeschoß

# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Zimmer Obergeschoß



Zimmer Obergeschoß 1



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

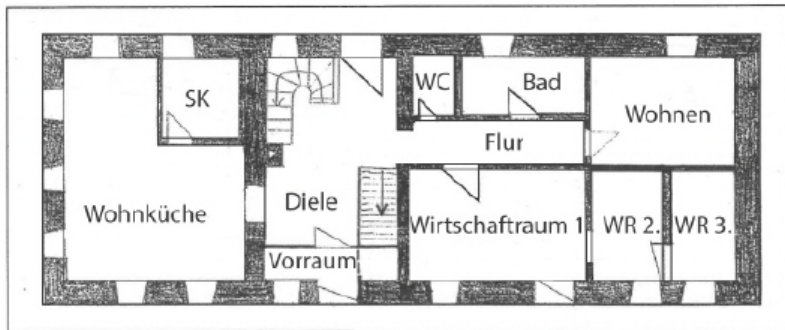
Zimmer Dachgeschoß



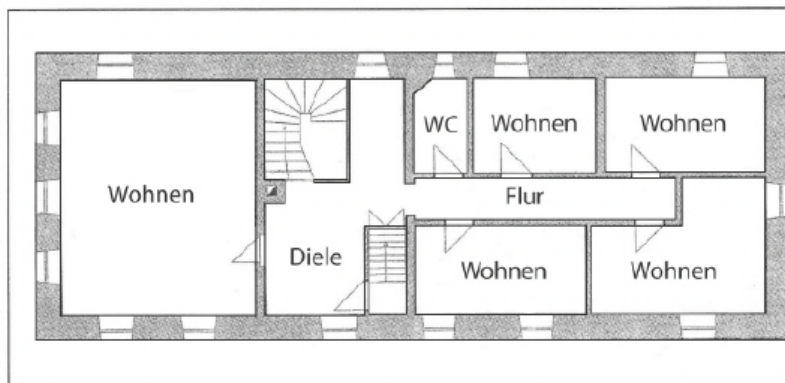
Heizung

# REPPE

## IMMOBILIEN



Erdgeschoss



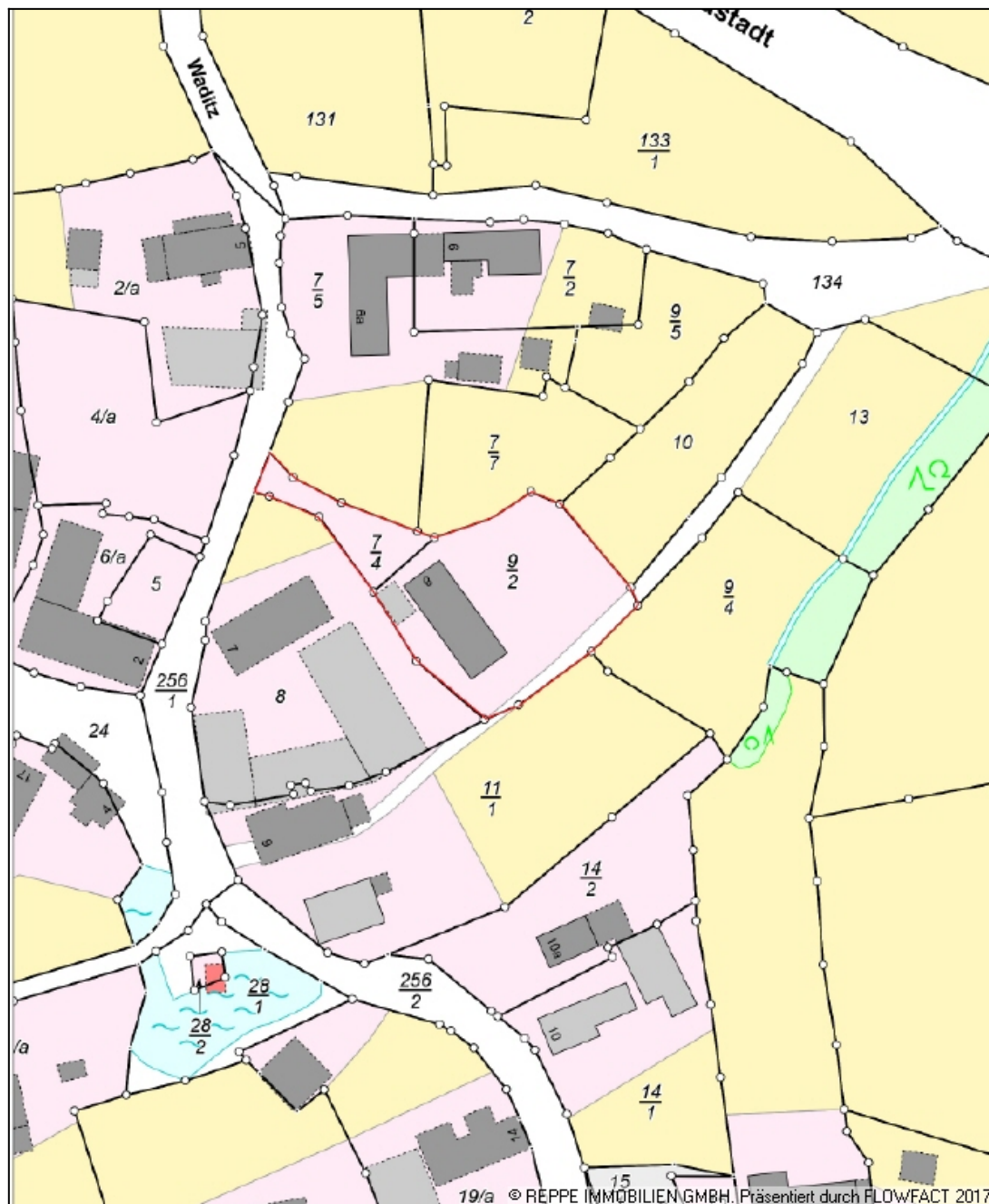
Obergeschoss

© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrisse

# REPPE

## IMMOBILIEN



Lage



# REPPE

IMMOBILIEN



Luftbild