

## EINFAMILIENHAUS MIT POOL



|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <b>Exposé-ID:</b>         | 3939                       |
| <b>Objektart:</b>         | Einfamilienhaus            |
| <b>Lage:</b>              | 02943 Boxberg              |
| <b>Baujahr:</b>           | 1993                       |
| <b>Grundstücksfläche:</b> | 1.585,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Nutzfläche:</b>        | 97,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zimmer:</b>            | 5                          |
| <b>Wohnfläche:</b>        | 163,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Käuferprovision:</b>   | 3,57% zzgl. gesetzl. MwSt. |
| <b>Kaufpreis:</b>         | 420.000,00 €               |

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Boxberg/OL. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1987 errichtet und befindet sich auf einem ca. 1.585 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Zum Anwesen gehören zwei Nebengebäude mit Wintergarten und Kamin, ein überdachter Sitzplatz, eine Sommerküche sowie ein separates WC. Darüber hinaus sind eine Garage, ein Vogelgehege, ein Gewächshaus sowie ein beheizbarer Pool mit Rolldach vorhanden. Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet und verfügt über Rasenflächen, einen Teich sowie Zier- und Nutzgehölze. Es ist zudem vollständig eingefriedet und entlang der Straße mit Sichtschutz versehen, die Zufahrtsbereiche sind gepflastert. In den Jahren 2021 bis 2025 wurde die Immobilie umfassend saniert und modernisiert. Sie befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand und ist kurzfristig verfügbar.

### LAGEBESCHREIBUNG

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Boxberg in unmittelbarer Nähe zum Bärwalder See. Die Gemeinde Boxberg/O.L. mit ihren achtzehn Ortsteilen und seinen ca. 4.381 Einwohnern liegt im Nordwesten des Landkreises Görlitz im Freistaat Sachsen. Sie ist mit einer Fläche von 217 km<sup>2</sup> die größte Gemeinde im Landkreis Görlitz sowie die größte kreisangehörige Kommune des Freistaates Sachsen. Das zweisprachige Gemeindegebiet inmitten der Lausitzer Heide ist umgeben von den Tagebauen Nochten im Norden, Reichwalde im Osten, dem Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft im Westen sowie dem Bärwalder See im Süden, welcher sich als Teil des Lausitzer Seenland zu einem sehr begehrten Ausflugsziel für Gäste aus nah und fern entwickelt hat. Diese Gegensätze - auf der einen Seite Kohlebergbau und Energieerzeugung mit dem Kraftwerk Boxberg/O.L. - auf der anderen die einmalige Landschaft mit seinen Kiefernwäldern, den großen Heideflächen mit seinen Flußauen und Teichgebieten, sind die Besonderheiten dieser Region. Boxberg und die gesamte Sächsische Braunkohleregion befinden sich mitten im Strukturwandel von den fossilen Brennstoffen hin zu den erneuerbaren Energien. Rund um den Bärwalder See wurden Badestellen, Campingplätze, Pensionen, Radwege und Bootsliègeplätze geschaffen. Weißwasser befindet sich ca. 55 km nordwestlich von Görlitz und ist von dort aus über die Bundesstraße B 115 zu erreichen. Die Autobahn A4 befindet sich ca. 50 km südlich der Stadt Weißwasser im Bereich der Stadt Bautzen. Die Stadt besitzt eine gute Infrastruktur mit mehreren Schulen und Kindereinrichtungen, ein Krankenhaus, Supermärkte, Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen sowie einen im Zentrum gelegenen Bahnhof.

### AUSSTATTUNG

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss (ca. 106 m<sup>2</sup>) befinden sich eine Diele, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Eck-Whirlpoolwanne sowie ein weiteres Wohnzimmer. Das Dachgeschoss (ca. 57 m<sup>2</sup>) umfasst eine Diele, ein Kinderzimmer, ein modernes Bad mit Dusche und WC sowie ein Schlafzimmer mit Balkonzugang. Das Untergeschoss bietet ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit mehreren Kellerräumen, Büro, Gästezimmer, WC und einem Hauswirtschaftsraum. Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Hauses erfolgen über eine Wärmepumpe mit einer Leistung von 18 kW. Unterstützend kommt eine Holzvergaserheizung mit 40 kW hinzu. Das System verfügt über einen 300-Liter-Warmwasserspeicher sowie einen 3.000-Liter-Pufferspeicher. Zusätzlich befindet sich im Wohnbereich ein Kaminofen. Im Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung installiert, während in den übrigen Räumen Wandheizkörper zur Wärmeverteilung dienen. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen, Parkett und Teppich. Eine Photovoltaikanlage mit 10 kW Leistung sowie zwei Batteriespeicher (je 10 kW) wurde 2021 installiert. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls vorhanden. Im Zeitraum von 2021 bis 2025 wurden an der Immobilie umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zu den durchgeführten Arbeiten zählen:

- Austausch des Heizungskessels
- Einbau einer modernen Wärmepumpe
- Neueindeckung der Dächer
- Erneuerung des Schornsteins
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Neubau des Zauns entlang der Straßenseite
- Neugestaltung des Eingangsbereichs
- Erneuerung der Terrasse, inklusive eines hochwertigen Glaselements als Abtrennung
- Einbau einer Klimaanlage im Schlafzimmer

Ebenfalls im Verkaufsumfang enthalten ist ein nahegelegenes Waldgrundstück mit einer Fläche von etwa 516 m<sup>2</sup>.

### SONSTIGES

Baujahr: 1993

# REPPE

---

## IMMOBILIEN

Heizungsart: Zentralheizung  
Befuerung/Energieträger: Wärmepumpe  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 51,1 kWh/(m²\*a)  
Energieeffizienzklasse: B

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. Die Grundrisszeichnungen sind nicht maßstabsgetreu, entsprechen aber annähernd den Raumaufteilungen. Sie dienen lediglich zum Veranschaulichen der jeweiligen Wohnebene.

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



Wohnzimmer



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Kaminzimmer



Essbereich

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Terrasse



Bad EG



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Bad DG



Pool mit Abdeckung



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Innenhof



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Nebengebäude

# REPPE

---

## IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Luftbild 1



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

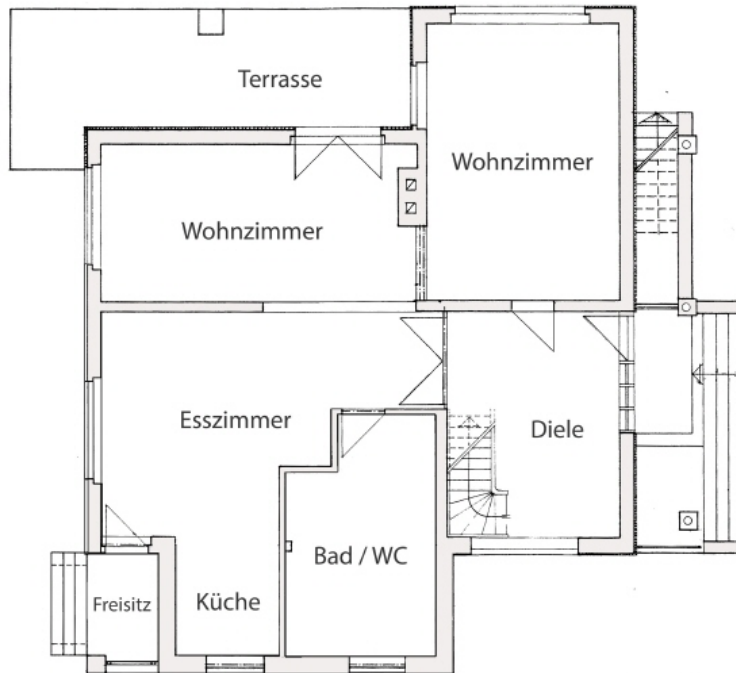
Luftbild 2



# REPPE

---

## IMMOBILIEN

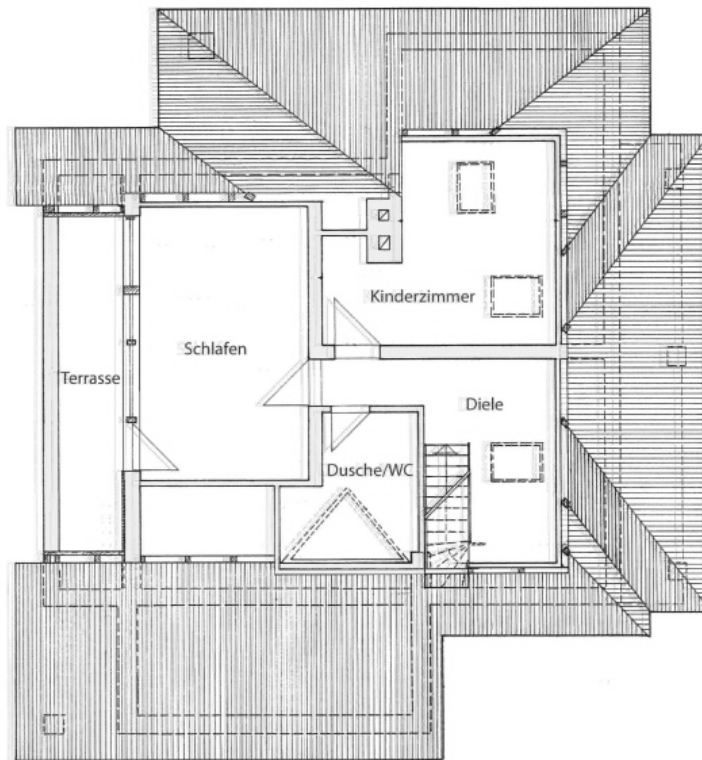


© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Erdgeschoss

# REPPE

IMMOBILIEN



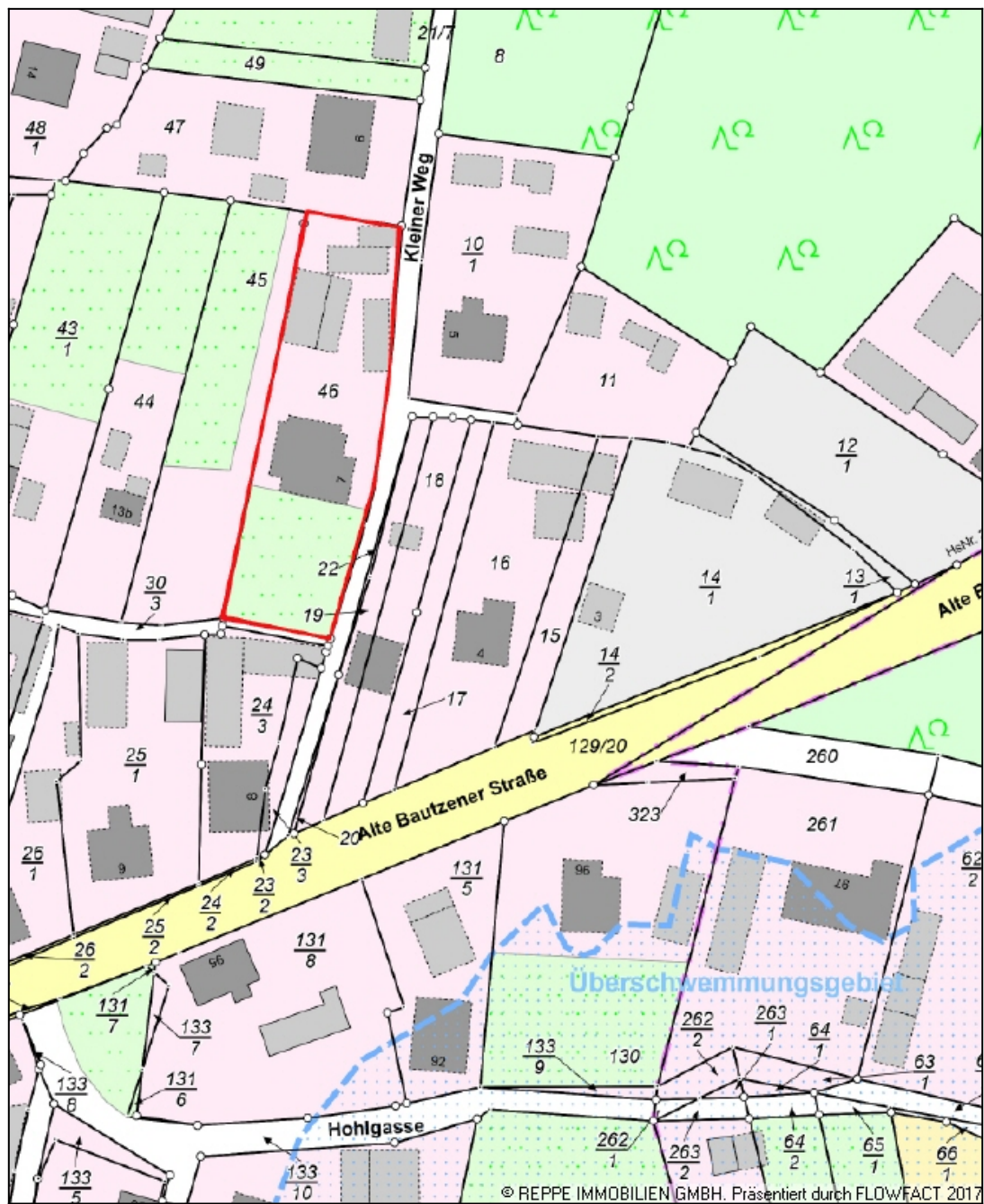
© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Dachgeschoss



# REPPE

## IMMOBILIEN



Lage