

TRAUMHAFTES WOHNEN IN DER OBERLAUSITZ



Exposé-ID:	4034
Objektart:	Einfamilienhaus
Lage:	02681 Schirgiswalde-Kirschau
Baujahr:	2023
Grundstücksfläche:	108.354,00 m²
Nutzfläche:	25,50 m²
Zimmer:	6
Wohnfläche:	142,00 m²
Käuferprovision:	3,57 % zzgl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	650.000,00 €

OBJEKTDESCHEIBUNG

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Wohngebäude als Teil eines denkmalgeschützten Dreiseithofes in Wurbis. Die Wohneinheit mit Einfamilienhauscharakter wurde in den Jahren 2022-2023 auf den historischen Grundmauern einer Scheune gänzlich neu aufgebaut. Das Objekt bildet den nördlichen Abschluss des Dreiseithofes und wird als Sondereigentum innerhalb einer Eigentümergemeinschaft erworben.

Bei der Sanierung wurde konsequent auf ökologische Bauweise und hochwertige Materialien gesetzt, was dem Gebäude einen zeitgemäßen energetischen Standard verleiht, ohne seinen historischen Charme einzubüßen. Die Wohnfläche von ca. 142 m² erstreckt sich auf einer Ebene und geht direkt in eine 24 m² große Terrasse sowie einen angrenzenden Nutzgarten über. Der Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und kann auf der hofabgewandten Seite mit weiteren Fenstern versehen werden. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Lagerraum und der Heizungsraum mit insgesamt 25,5 m² Nutzfläche.

Es stehen zudem ca. 149 m² Lager- und Werkstattflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die dem Gebäude zugeordneten PKW-Stellplätze, darunter ein Carport, befinden sich im Bereich der Hofeinfahrt.

Mit dem Miteigentumsanteil verbunden ist außerdem der anteilige Erwerb einer verpachteten Weidefläche mit einer Gesamtfläche von ca. 7 ha, sowie einer weiteren verpachteten Wiesen- und Waldfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 3 ha. Diese Pachtfläche befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße. Die vorhandenen Obstgehölze im Garten des Hofes können gemeinschaftlich genutzt werden. Eine Brunnenanlage steht für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Zudem besteht eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage mit Speicherbatterie.

Der dem Haus zugeordnete Privatgarten ist nach Nordwesten ausgerichtet und vom Hofgeschehen nicht einsehbar. Neben mehreren Hochbeeten wurde hier ein hochwertiges Gewächshaus errichtet.

Das Wohnhaus vereint ländliches Wohnen in der Oberlausitz auf eindrucksvolle Weise mit den energetischen Anforderungen der heutigen Zeit – und bietet dabei ein Wohnkonzept, das Gemeinschaft und Privatsphäre gleichermaßen in den Mittelpunkt stellt.

LAGEDESCHEIBUNG

Wurbis liegt mit seinen 151 Einwohnern reizvoll im Oberlausitzer Bergland und ist heute ein Ortsteil von Schirgiswalde-Kirschau. Der Hof befindet sich angenehm zurückgesetzt an der mäßig befahrenen Dorfstraße. Das Gelände ist leicht hangig. Von der Koppelfläche genießt man einen schönen Fernblick nach Cunewalde mit der größten Dorfkirche Deutschlands und die sich danach aufbauende Bergwelt der Oberlausitz. Bis nach Bautzen sind es mit dem PKW nur 15 Fahrminuten. Bautzen bietet neben seiner Schönheit alles, was man infrastrukturell von einem Unterzentrum erwarten darf. Das zum Verkauf stehende Gebäude stellt den nördlichen Abschluß eines Dreiseithofes dar und verfügt über einen idyllischen Garten, welcher sich direkt an das Gebäude anschließt.

AUSSTATTUNG

Das Gebäude wurde umfassend neu errichtet und basiert auf den erhaltenen Erdgeschossmauern einer historischen Scheune. Ab der massiv gegossenen und gedämmten Deckenplatte erfolgte der weitere Aufbau vollständig neu, teilweise in Massivbauweise, teilweise in Holzbauweise. Die äußere Gestaltung greift dabei bewusst die traditionelle ländliche Architektur des ehemaligen Scheunengebäudes auf. Die Fassade ist mit einer Holzverschalung ausgeführt, das Dach mit farblich nuancierten Biberschwanzziegeln gedeckt.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Brunner, welche über eine wassergeführte Decken- und Wandheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Teilbereiche verfügen zusätzlich über eine Fußbodenheizung. Ein vorhandener Kaminanschluss ermöglicht den Anschluss eines Ofens.

Die energetische Ausführung wird durch Holzfaserdämmstoffe sowie isolierverglaste Holzfenster ergänzt. Der Stromverbrauch der Wärmepumpe beträgt ca. 3.810 kWh pro Jahr.

Auch im Innenbereich wird der ländliche Charakter fortgeführt. Lehmputz an Decken und Wänden, massive, naturbelassene,

geölte Dielenböden, eichefurnierte Türen sowie hochwertige Linoleumböden in Teilbereichen prägen die Ausstattung. Vom Schreiner gefertigte Einbaumöbel und die vorhandene Einbauküche verbleiben im Objekt. Der Grundriss lässt die Installation eines zweiten Badezimmers zu, sodass auch Familien mit Kindern ihre Wohnbedürfnisse abbilden können.

SONSTIGES

Baujahr: 2023

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung/Energieträger: Wärmepumpe

Zum Verkauf steht ein abgeschlossenes Wohnhaus mit Garten, einem PKW Stellplatz und einem Stellplatz im Carport. Weiterhin erwirbt man Anteile an den landwirtschaftlichen Flächen. Der Anteil entspricht 2.225/10.000 stkl, zur Gemeinschaft gehören vier weitere Miteigentümer, welche in den anderen Gebäuden des Hofes Wohnungen besitzen. Jeder Eigentümer hat eigene Gartenflächen ohne Überschneidungen. Im Areal sind weitere Wohnungen zu erwerben.

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 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

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 Frank Reppe

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Ansicht vom Garten



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Vogelperspektive

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick von Osten



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick in den Hof

REPP E

IMMOBILIEN



Luftbild von NordOst



Blick von der Einfahrt

REPPÉ

IMMOBILIEN



Carport

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Diele

REPP E

IMMOBILIEN



Koch und Essbereich



Wohnzimmer

REPP E

IMMOBILIEN



Blick aus der Küche

Präsentiert durch FLOWFACT 2017

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Detail Bad

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Schlafzimmer

REPP E

IMMOBILIEN



Ankleide

REPP E

IMMOBILIEN



Büro



Zimmer

REPP E

IMMOBILIEN



Verbindungszimmer

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Aufgang zur Galerie

REPP E

IMMOBILIEN



Galerie



Sommerbild der Hofeinfahrt

REPP E

IMMOBILIEN



Winterbild der Hofeinfahrt



Lagerraum

REPP E

IMMOBILIEN



Heizungsanlage



Dachboden ausbaufähig