

EIGENTUMSWOHNUNG IN EINER IDYLLISCHEN HOFANLAGE



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Exposé-ID:	4036
Objektart:	Erdgeschosswohnung
Lage:	02681 Schirgiswalde
Zimmer:	2,5
Wohnfläche:	70,50 m ²
Käuferprovision:	3,57 % zzgl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	220.000,00 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine 2,5-Raum Eigentumswohnung als Teil eines denkmalgeschützten Dreiseithofes in Wurbis. Die Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 70,5 m² wurde im Jahr 1995 auf den historischen Grundmauern eines Stalles gänzlich neu aufgebaut. Das Objekt bildet den südlichen Abschluss des Dreiseithofes und wird als Sondereigentum innerhalb einer Eigentümergemeinschaft erworben.

Der geschmackvoll angelegte Privatgarten lässt sich direkt über bodentiefe Balkonfenster betreten und ist nach Süden ausgerichtet. Ein hochwertiges Gewächshaus zur Eigennutzung wurde vom Voreigentümer errichtet und ist im Verkaufsumfang enthalten. Es stehen zudem ca. 149 m² Lager- und Werkstattflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung auf dem Hof zur Verfügung. Die dem Gebäude zugeordneten PKW-Stellplätze, darunter ein Carport (zur Hälfte zur Wohnung gehörend), befinden sich im Bereich der Hofeinfahrt. Zusätzlich steht eine private Werkstatt zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Mit dem Miteigentumsanteil i. H. v. 1.418/10.000stel ist außerdem der anteilige Erwerb an verpachteten Weide- und Forstflächen verbunden. Die verpachteten Flächen bestehen aus einer ca. 7 ha großen Weidefläche sowie einer weiteren ca. 3 ha großen Wiesen- und Waldfläche 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.

LAGEBESCHREIBUNG

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

Die Erdgeschosswohnung präsentiert sich hell, freundlich und durchdacht geschnitten. Neben der modernen Einbauküche aus dem Jahr 2023 ist besonders der zusätzliche Beistellherd erwähnenswert, der flexibel zum Heizen oder Kochen genutzt werden kann. Ein separater Abstellraum mit eigenem Waschbecken bietet wertvollen Stauraum. Durch großzügige bodentiefe Holzfenster und -türen lässt sich der Privatgarten direkt betreten und erweitert so spürbar das Wohngefühl.

Bad, Küche und Beistellherd wurden 2023 modernisiert. Der Boden ist mit pflegeleichten Fliesen belegt. Im Badezimmer wurde eine barrierefreie Dusche eingebaut, was die Wohnung auch für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität attraktiv macht. Insgesamt ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild aus ländlichem Charme, zeitgemäßer Ausstattung und guter Aufteilung auf 2,5 Räume.

SONSTIGES

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht
Heizungsart: Zentralheizung

Zum Verkauf steht eine abgeschlossene Wohnung mit Werkstattbereich und Gewächshaus, einem PKW Stellplatz. . Weiterhin erwirbt man Anteile an den landwirtschaftlichen Flächen des Hofensembles. Der Anteil entspricht 2.225/10.000 stel, 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

REPPE

IMMOBILIEN

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 vorherig

ANSPRECHPARTNER

Herr Frank Reppe

REPP E

IMMOBILIEN



Wohnzimmer



Blick ins Wohnzimmer

REPP E

IMMOBILIEN



Küche

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick ins Bad

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Zimmer

REPP E

IMMOBILIEN



Eingang



Ansicht aus dem Garten

REPP E

IMMOBILIEN



Ansicht aus dem Garten



Gewächshaus

REPP E

IMMOBILIEN



Gewächshaus



Vorgarten

REPP E

IMMOBILIEN



Carport



Stellplätze

REPP E

IMMOBILIEN



Streuobstwiese



Frühlingsansicht Ensemble

REPPE

IMMOBILIEN



Luftbild von Westen



Luftbild von Süden

REPP E

IMMOBILIEN



Vogelperspektive

REPP E

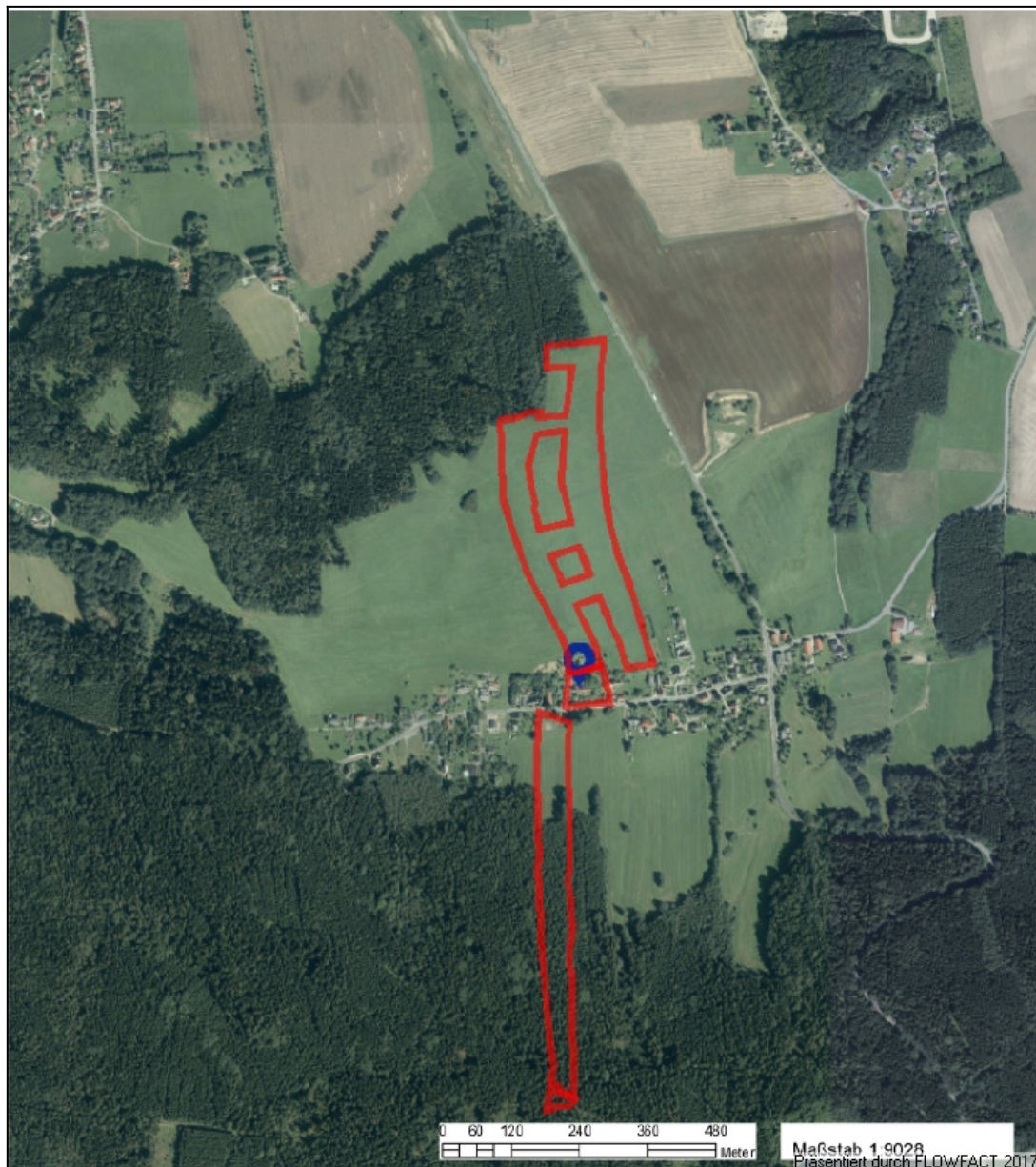
IMMOBILIEN



Hofstelle

REPP E

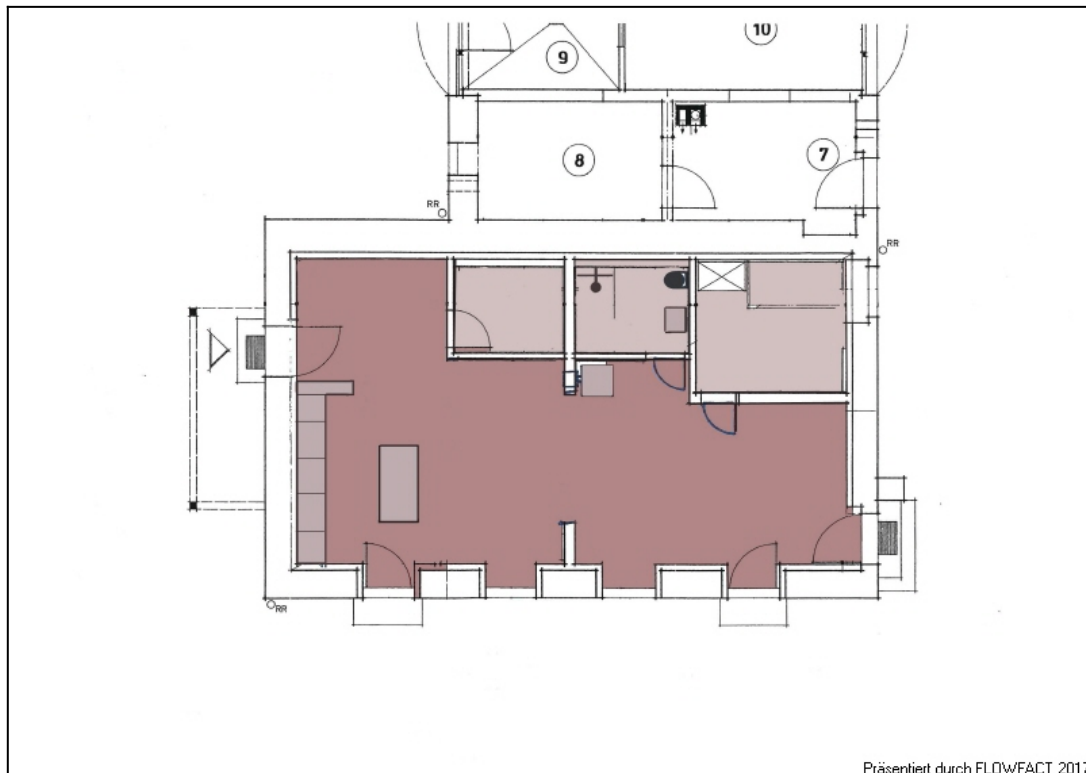
IMMOBILIEN



Übersicht Flurstücke

REPPE

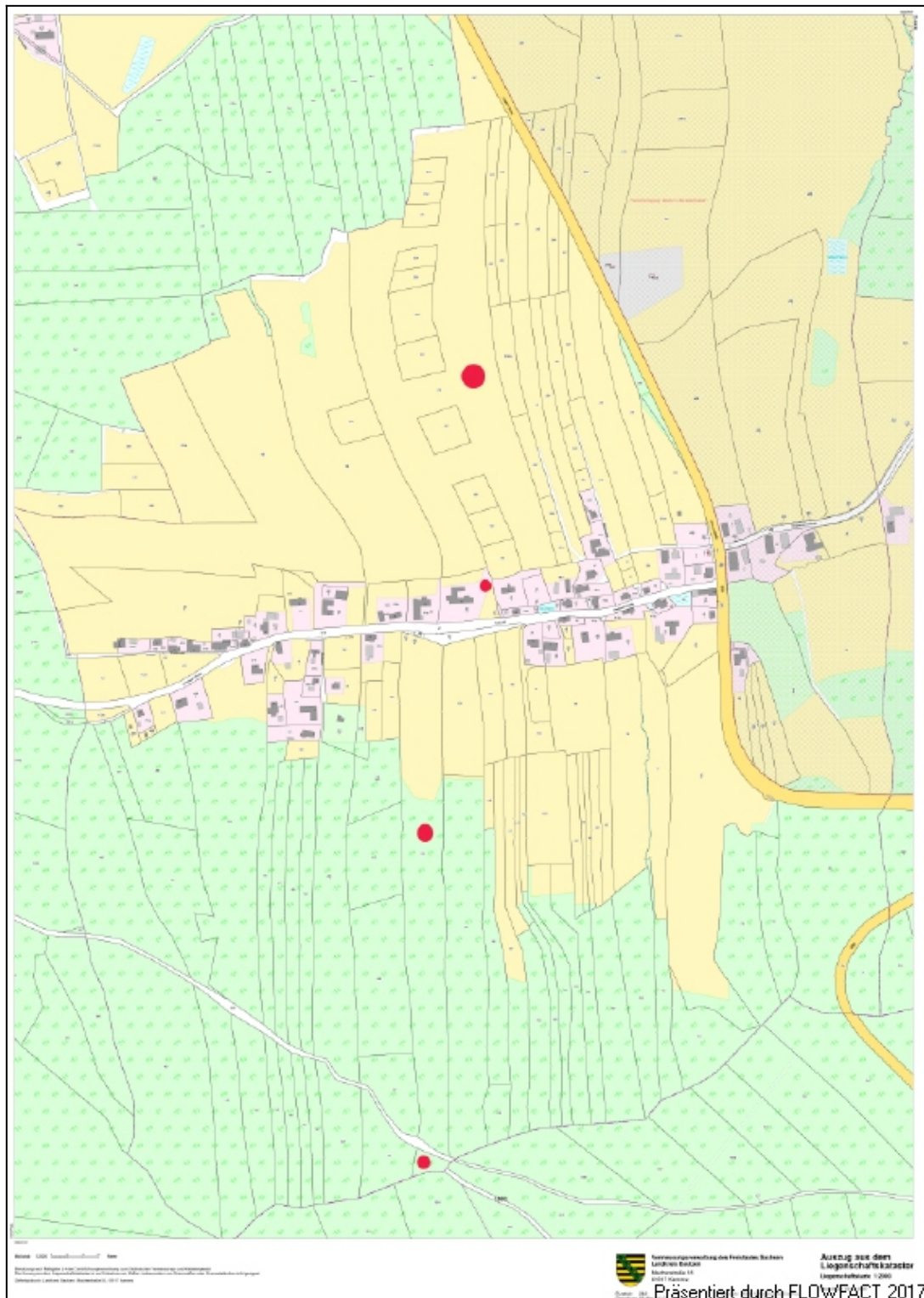
IMMOBILIEN



Grundriss

REPPE

IMMOBILIEN



Liegenschaftskarte