Eibau

Wohnoase im Grünen

CODE DU BIEN: 25382025

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 150 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.500 m^2

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25382025
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 63 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	100.44 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

La propriété

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

Une première impression

Das hier angebotene Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Gestaltung und eine gehobene Ausstattung auf einer Wohnfläche von ca. 150 m². Es befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1500 m², welches in einer attraktiven Feldrandlage liegt und somit ausreichend Privatsphäre und Erholung garantiert.

Das im Jahr 1995/1996 fertiggestellte Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über fünf gut proportionierte Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Ein Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss sowie der ebenfalls ausgebaute Keller, der zusätzlichen Wohnraum oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die im Haus verbaute zentrale Ölheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und wurde durch eine moderne digitale Umwälzpumpe ergänzt, was für eine effizientere Heizungssteuerung sorgt. Die Instandhaltungsmaßnahmen beinhalten auch die Erneuerung der Küchendecke mit integrierten Spots, die vor etwa drei Jahren abgeschlossen wurde und für eine angenehme Beleuchtung sorgt.

Das Badezimmer ist funktional und bietet Ihnen eine entspannende Atmosphäre. Darüber hinaus erwartet Sie im Haus eine Sauna mit Bio-Ofen, die ideal für entspannende Stunden genutzt werden kann.

Das Grundstück umfasst eine großzügige Grünfläche sowie gemütliche Sitzbereiche, die zu entspannten Abenden im Freien einladen. Eine Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet einer Familie ausreichend Platz und Komfort. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großen Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die moderne Küche übergeht. Hier werden Sie und Ihre Familie viele angenehme Stunden verbringen.

Die Lage des Hauses, umgeben von Natur, bietet dennoch eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus, das sowohl durch seine Lage als auch durch die Ausstattung überzeugt und einer Familie ein komfortables Zuhause bietet. Die bereits

vorgenommene Modernisierung und die gepflegten Strukturen machen dieses Objekt zu einer attraktiven Option für Kaufinteressenten, die ein Eigenheim im Grünen mit guter Anbindung suchen.

Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben, zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Dieses Angebot könnte genau das richtige Zuhause für Sie sein.

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

Détails des commodités

- Feldrandlage
- unbebaute Aussicht
- Baujahr 1995 / 1996
- 1500 qm Grundstück
- 150 qm Wohnfläche
- Keller und Dachgeschoss komplett ausgebaut
- Brunnen nicht im Betrieb - Brunnenrecht besteht
- 1x Garage
- Pool ist vorhanden und aktiv (0,6 mm Stahlwand + Filteranlage)

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2024 Digitale Umwälzpumpe
- 2021 Einbauküche und Küchendecke mit integrierten Spots modernisiert
- 2019 Fassade gestrichen, Dachgeschoss ausgebaut
- 2016 Treppenpodest, Garageneinfahrt gepflastert, Sockel neu verputzt
- 2012 Sauna mit Bio-Ofen eingebaut
- 2010 Kellerausgang, Tür und Rollläden, Stellfläche für einen weiteren Parkplatz erstellt, Treppenaufgang zum Garten (Granitstufen und Mauer aus Granitstein), Gartentor und Gartenzaun, Terrasse gepflastert
- 2009 Rauputz Decke Wohnstube
- 2008 Edelstahlgeländer

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

Tout sur l'emplacement

Eibau ist ein Ortsteil der Stadt Kottmar im Landkreis Görlitz im Bundesland Sachsen, Deutschland. Hier ist eine kurze Beschreibung zur Lage und Bedeutung von Eibau.

Eibau liegt im Südosten Sachsens, nahe der tschechischen Grenze, in der Oberlausitz. Der Ort liegt zwischen den Städten Zittau und Löbau an der Bundesstraße B96.

Das Dorf liegt in einer Hügellandschaft am Fuße des Kottmarberges (583 m ü. NN), einem beliebten Ausflugsziel mit Aussichtsturm und Wanderwegen. In der Umgebung finden sich Felder, Wälder und kleinere Wasserläufe.

Eibau verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Eibau–Zittau-Dresden, gute Straßenverbindungen sowie Buslinien in die umliegenden Städte. Die Nähe zur B96 bietet eine schnelle Verbindung nach Zittau, Bautzen und Görlitz.

Der Ort ist ländlich geprägt, mit einer Mischung aus traditioneller Oberlausitzer Umgebindehaus-Architektur, modernen Wohnhäusern sowie Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen.

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 100.44 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25382025 - 02739 Eibau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Margarete Schott

Demianiplatz 26, 02826 Görlitz
Tel.: +49 3581 - 66 11 773
E-Mail: goerlitz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com