

Rabenau – Großes Haus in schöner Lage

01734 Rabenau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: DDBA 7680



Wohnfläche ca.: **226,78 m²** - Zimmer: **12** - Kaufpreis: **295.000 EUR**



Rabenau – Großes Haus in schöner Lage

Objekt ID	DDBA 7680
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	01734 Rabenau
Wohnfläche ca.	226,78 m ²
Nutzfläche ca.	15,82 m ²
Grundstück ca.	750 m ²
Zimmer	12
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1854
Zustand	gepflegt
Stellplatz	1 Stellplatz
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	295.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses kontinuierlich gepflegte Haus aus dem Jahre 1854 bietet sowohl Privatpersonen als auch Investoren viel von Allem: genug Platz für eigene Gestaltungsmöglichkeiten, Ruhe und dennoch eine unmittelbare Nähe zu Dresden. Mit seinen ca. 226 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Ebenen und insgesamt 12 Zimmer gibt dieses Einfamilienhaus viel Spielraum zur Umgestaltung als Mehrgenerationenhaus, aber auch ein Umbau zu Ferienwohnungen wäre denkbar. Ebenso ist ein sofortiger Einzug unproblematisch möglich.

Die unmittelbare Nähe zu Dresden, die Sächsische Schweiz mit ihren vielfältigen Ausflugsmöglichkeiten sowie der nur wenige Minuten entfernt gelegene Golfplatz bieten hier sowohl eine optimale Ausgangsposition für die morgendliche Fahrt nach Dresden als auch einen hohen Erholungswert nach Feierabend.

Das Gebäude steht auf einer Grundstücksfläche von ca. 750 m² und ist in einem baulich guten Zustand. Neben vielen kontinuierlich durchgeführten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden u. a.

- 1996–2002 Alle Fenster und Türen im Haus ersetzt
- 1997-2000 Elektroinstallation im Erd- und Obergeschoss komplett erneuert
- 2000 Öl-Heizanlage inkl. Öltanks und Warmwasserspeicher installiert
- 2001 Innentreppen ersetzt
- 2003 Dachstuhl aufwändig saniert, das Dach neu gedeckt und wärmegeklämt
- 2015 Zum Wetterschutz die Sockelverkleidung erneuert und
- 2021 Hof neues, sehr ansprechendes Pflaster verlegt

Neben einer normalen Heizungsanlage verfügt das Haus über mehrere gepflegte Kachelöfen, von denen einer sogar noch zum Kochen genutzt werden könnte. Der durchschnittliche Heizölverbrauch, ermittelt und berechnet über 10 Jahre, lag für 2 Personen bei ca. 2.000 Liter pro Jahr. Der Energieverbrauch bzw. Heizwärmebedarf (HWB) beträgt 100,6 kWh/(m²*a). Daraus resultiert eine Energieeffizienzklasse zwischen C und D.

Das Gebäude wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als Bäckerei genutzt. Aus etwa dieser Zeit stammt auch der historische Bäckereiofen, von dem die Frontseite mitsamt Ofenklappen und schöner Fliesenarbeit immer noch als Dekoelement erhalten ist - einer von vielen charmanten Hinguckern.

Ebenso befinden sich eine Garage, sowie ein Schuppen auf dem Grundstück.

Weitere Informationen und Bilder erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Sonstiges

Provisionshinweis:

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des durch Immosuch GmbH vermittelten notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



Anmerkung:

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen sowie den uns vom Eigentümer zur Verfügung stehenden Informationen zusammengestellt.

Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen.

Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen.

Der Verkauf bleibt vorbehalten.

Ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) ist vorhanden und kann auf Wunsch eingesehen werden.

Der Energieverbrauch bzw. Heizwärmebedarf (HWB) beträgt 100,6 kWh/(m²*a).



Lage

Das Gebäude liegt sehr ruhig im Rabenauer Ortsteil Obernaundorf und damit zwischen Freital und Dippoldiswalde. Es bietet zudem eine unmittelbare Nähe zu Dresden. Beispielsweise erreichen Sie die TU Dresden in ca. 15 Minuten, den Golfclub Elbflorenz in weniger als zehn. Ebenso stehen Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art sowie die ärztliche Versorgung innerhalb weniger Fahrminuten zur Verfügung.





Ansicht



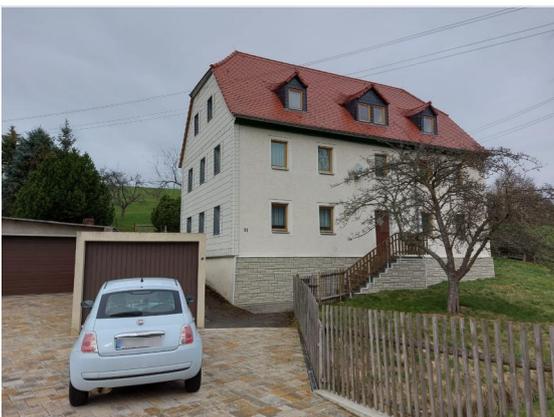
Aufgang zum 1 OG



Historische Ofenfront



Badezimmer mit Dusche



Ansicht Gebäude mit Garage



Ansicht Außen





Flur im 1OG



Kaminofen

