



ZU VERKAUFEN

Einfamilienhaus in Frauenhain

Wunderschönes Einfamilienhaus direkt neben dem Fluss "Große Röder" mit großem Grundstück



Immobilien-und
Versicherungsmakler GmbH

Büro Dresden

Königstr. 19
01097 Dresden

Kontakt

Tel.: 0351/320 93 80-0
Fax: 0351/320 93 80-19

Online

info@greenvieh.de
www.greenvieh.de

Wunderschönes Einfamilienhaus mit großem Grundstück nur ca. 30 Minuten von Chip-Standort "Silicon Saxony" entfernt



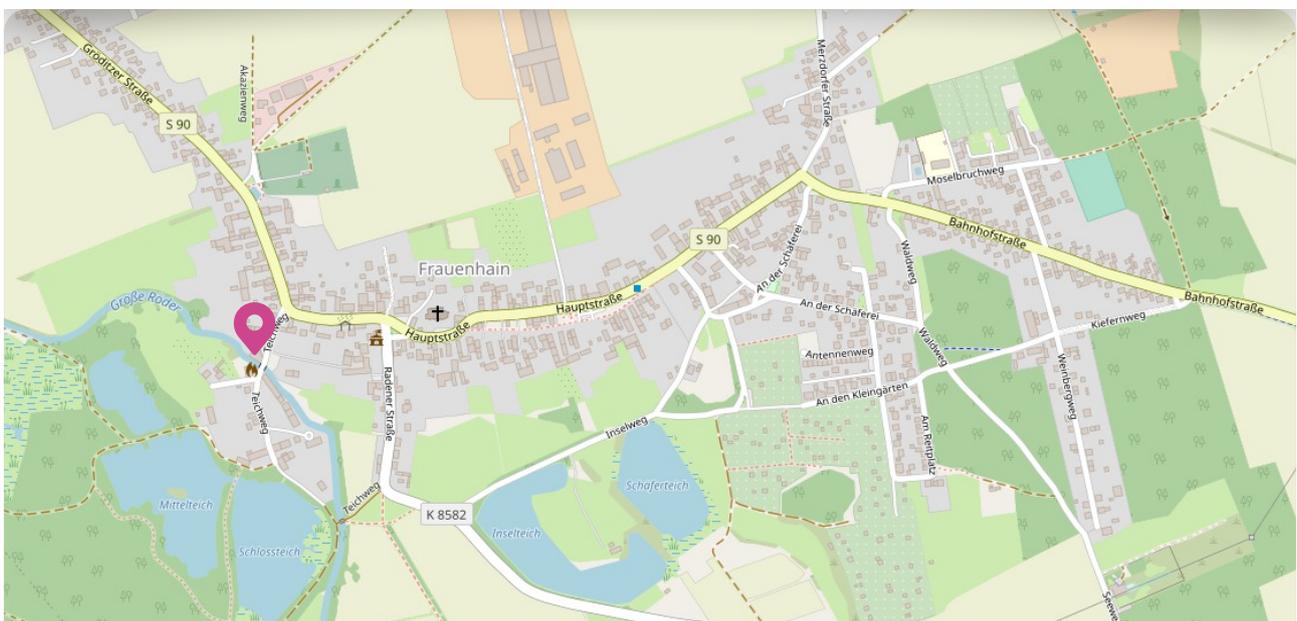
In idyllischer Lage präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus in Frauenhain als ein wahres Juwel. Mit einem großen Garten, einer schönen Außenterrasse und einer großzügigen Wohnfläche von 212 m² im Erdgeschoss mit separaten Trakt, der als Kinderbereich oder auch als Einliegerwohnung mit eigenem Bad genutzt werden kann, bietet das Anwesen, dass auf dem Grund einer ehemaligen Mühle errichtet wurde, eine vielfältige Raumaufteilung. Die nahezu barrierefreie Gestaltung dieser Etage ermöglicht ein komfortables Wohnen für die gesamte Familie direkt am Fluß "Große Röder".

Das Wohnzimmer wird von einem einladenden Kamin dominiert, der in den kalten Winterabenden für behagliche Wärme sorgt. Die 2,80 m hohen Decken in allen Räumen schaffen ein großzügiges Raumgefühl, unterstützt durch eine Fußbodenheizung, die zusätzlich für angenehme Wärme sorgt. Ein besonderer Blickfang ist die hochwertige Einbauküche, die das Herzstück des Hauses bildet.

Von Wohnzimmer und Kinderzimmern aus gelangt man direkt in den großflächigen Garten, der genügend Platz für einen eigenen Grillplatz, einen Kinderspielfeld oder

sogar einen Pool bietet. Eine große Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt komplettiert das Haus, um den Bedürfnissen von Autoliebhabern oder Heimwerkern gerecht zu werden. Das großzügige Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 130 m² bietet Potenzial für eine zusätzliche Wohnung, ein Büro oder Räumlichkeiten für verschiedene Hobbys. Eine Sanierung der Unterspannbahnen sowie eine nachträgliche Dämmung könnten das Haus energetisch optimieren. Die langfristige Planung beinhaltet den Einbau einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage, um das gesamte Objekt energetisch autark und zukunftsfähig zu gestalten. Bis dahin sorgt die moderne Ölheizung weiterhin zuverlässig für wohlige Wärme.

Die Fassade, die an die "Große Röder" angrenzt, könnte durch Verputzen oder das Anbringen einer Wärmedämmung weiter aufgewertet werden. Eine besondere Annehmlichkeit ist die eigene Brücke über die "Große Röder", die das Haus direkt mit der Feuerwehr auf dem Nachbargrundstück verbindet. Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und energetischen Optimierung für die Zukunft.



Lage & Anbindung:

| | | | |
|---|--------------|---------|---|
|  | Autobahn: | 22,6 km | <div style="width: 100%;"><div style="width: 22.6%;"></div></div> |
|  | ÖPNV: | 0,2 km | <div style="width: 100%;"><div style="width: 0.2%;"></div></div> |
|  | Bahnhof: | 2,7 km | <div style="width: 100%;"><div style="width: 2.7%;"></div></div> |
|  | Apotheke: | 3,5 km | <div style="width: 100%;"><div style="width: 3.5%;"></div></div> |
|  | Einkaufen: | 3,2 km | <div style="width: 100%;"><div style="width: 3.2%;"></div></div> |
|  | Gastronomie: | 0,1 km | <div style="width: 100%;"><div style="width: 0.1%;"></div></div> |

Mit seinen etwa 1.200 Einwohnern ist der Ortsteil Frauenhain der Verwaltungssitz der Gemeinde Röderau. Freizeitsportler können direkt vom Haus aus in viele interessante Fahrradrouten einsteigen. Im Nachbarort Gröditz finden Sie sämtliche Angebote des täglichen Bedarfs. Von Supermärkten über Schulen bis zur medizinischen Versorgung ist alles vorhanden. Der Bahnhof in Frauenhain hat einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Berlin-Dresden und die B 101 sowie drei Regionalbuslinien ermöglichen kurze Wege nach Großenhain, Riesa und Richtung Osten bis zur A4 nach Dresden.

Standort:

Teichweg 6
01609 Röderau OT Frauenhain

Objektdetails:

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Objektzustand: | ★★★★☆ |
| Qualität Ausstattung: | ★★★★☆ |
| Haustyp: | Einfamilienhaus |
| Baujahr: | 2004 |
| Denkmalgeschützt: | nein |
| Bezugsfrei ab: | sofort |
| Sanierung: | Renovierungsarbeiten |
| Etagenanzahl gesamt: | 2 |
| Wohnungen gesamt: | 1 |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Energieausweistyp: | Endenergieverbrauch |
| Heizungsart: | Ölheizung |
| wesentl. Energieträger: | Öl |
| Endenergieverbrauch: | 98,0 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse: | A⁺ A B C D E F G H |

| | |
|----------------------|----------|
| Nutzfläche: | 220 m² |
| Wohnfläche: | 212 m² |
| Grundstücksfläche: | 1.180 m² |
| sonstige Flächen: | 0 m² |
| Zimmer: | 5,5 |
| Badezimmer / WC: | 2 |
| Keller: | nein |
| Garage / Stellplatz: | Garage |
| Balkon / Terrasse: | Terrasse |

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

☎ 0351 - 320 93 800
✉ a.jaehrig@greenvieh.de

Kaufpreis:

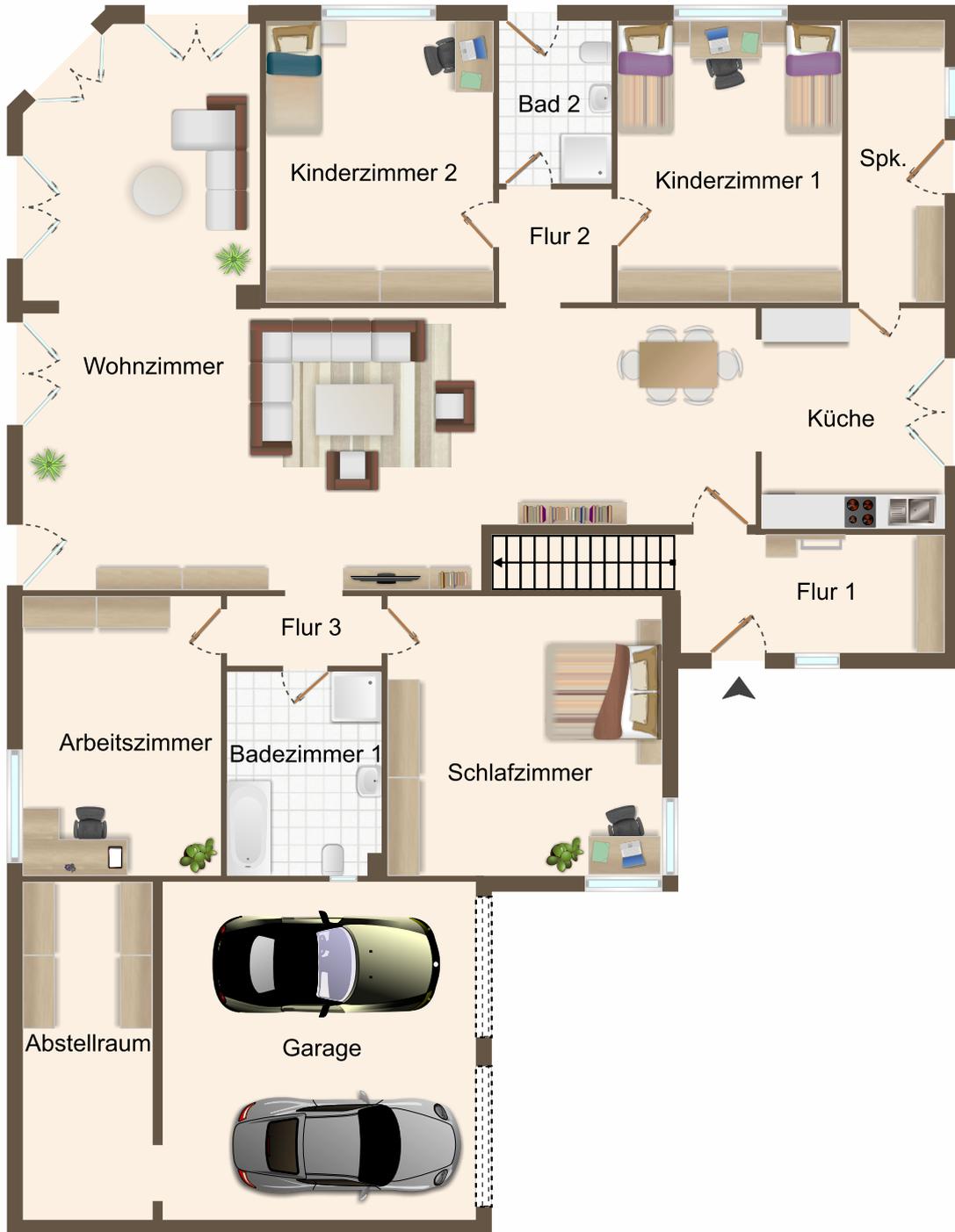
305.000,00 €

| | |
|----------------------------|--------|
| Preis pro m²: | 0,00 € |
| Mieteinnahmen p.a. (Soll): | 0,00 € |
| Mieteinnahmen p.a. (Ist): | 0,00 € |

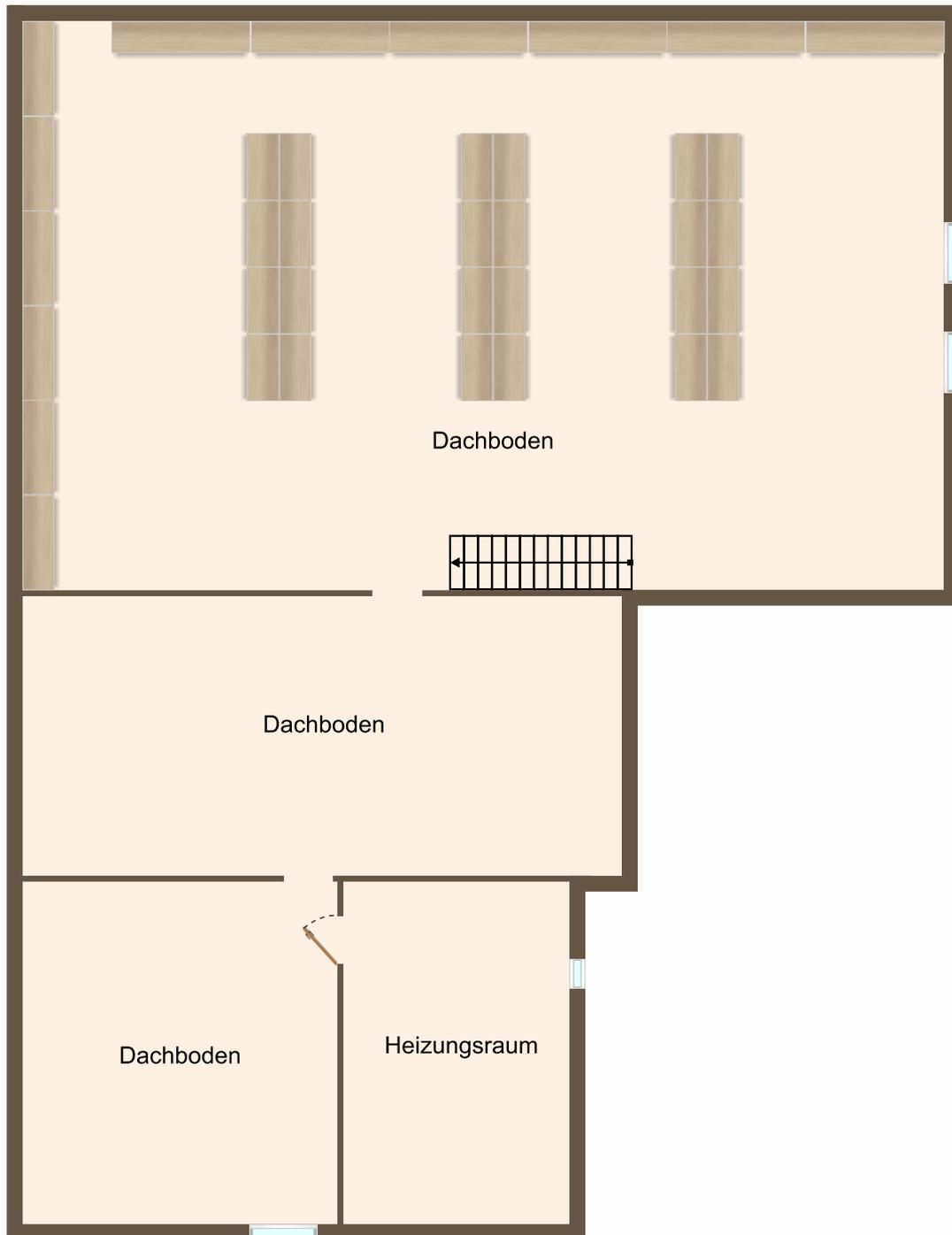
Käuferprovision:
10.888,50 €

Die Provision für den Käufer entspricht 3,57 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Grundriss EG



Grundriss DG



Fotos Aussenansicht



Feuerwehrbrücke



Feuerwehrbrücke Südseite mit Röder



Zufahrt



Nordseite

Fotos Aussenansicht



Garagenwand



Hauseingangsbereich

Fotos Wohnung



Essbereich



Küche



Badezimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Ausbaureserve Dachgeschoss

Fotos Wohnung



Wohnzimmer



Impressum

Herausgeber:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Kontakt:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Königstr. 19 | 01097 Dresden

Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0

Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

www.greenvieh.de

Layout & Illustrationen:

LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 10109 | Exposé v1.0.3

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die SNG Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der SNG Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma SNG Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss – eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision / Maklercourtage an die SNG Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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