

ZU VERKAUFEN

Einfamilienhaus in Wülknitz

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger
Feldrandlage und großem Garten.

Gepflegtes Einfamilienhaus – ideal für kleine Familien mit Kind oder Individualisten.



Das angebotene Einfamilienhaus liegt in einer idyllischen Feldrandlage und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.640 m² mit eigenem Brunnen. Mit einer Wohnfläche von 92,10 m², verteilt auf zwei Etagen, bietet das 1954 erbaute Haus ausreichend Platz für einen Haushalt mit zwei bis drei Personen. Zudem ist das Gebäude vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutzfläche.

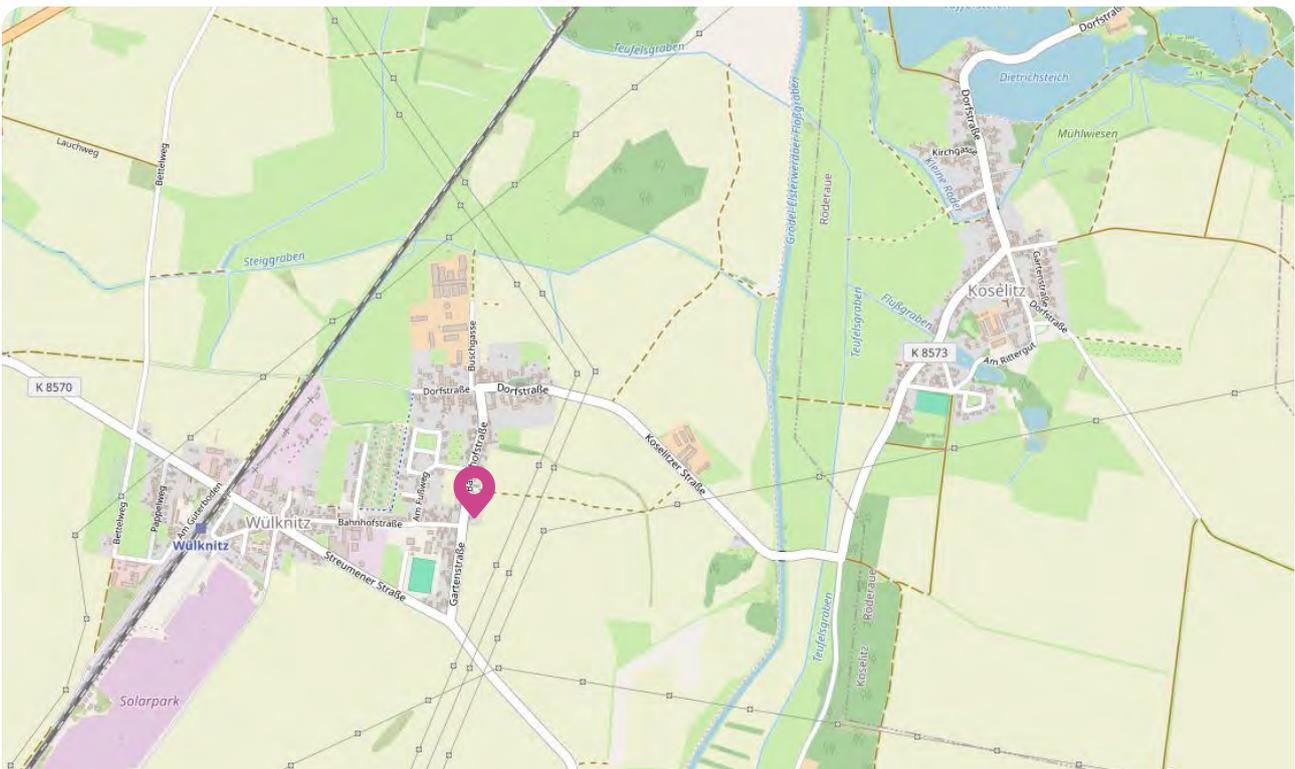
Angrenzend an den Garten befindet sich ein Nebengebäude, das bisher als Abstellraum und Werkstatt genutzt wurde. Obwohl hier nur partielle Putzablösungen sichtbar sind, empfiehlt sich eine Überprüfung auf mögliche Feuchtigkeit, um die Substanz langfristig zu sichern.

Das Wohnhaus wurde über die Jahre gut instand gehalten und modernisiert. So wurde 1997 eine neue Gasheizung installiert, während 1999 das Dach erneuert und mit einer 140 mm starken Wärmedämmung ausgestattet wurde. Gleichzeitig erhielt das Haus eine neue Fassade, moder-

ne Aluminium-Isolierglasfenster mit Kunststoffbeschichtung sowie Jalousien. Auch die Innenausstattung wurde verbessert: Das Badezimmer und die separate Toilette wurden in den 1990er Jahren erneuert bzw. ausgebaut. Das Bad verfügt über einen Fliesenbelag, eine Badewanne sowie eine Dusche und bietet zeitgemäßen Komfort. Die helle Küche, die durch zwei Fenster optimal belichtet wird, ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist und von den neuen Eigentümern kostenfrei übernommen werden kann.

Mit einem überschaubaren Renovierungsaufwand lässt sich das Haus in neuem Glanz erstrahlen. Ein weiterer Pluspunkt ist der für 2025 geplante und bereits genehmigte Glasfaseranschluss, der das Haus zukunftssicher macht und die digitale Anbindung optimiert.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine wunderbare Kombination aus ländlicher Ruhe und modernisiertem Wohnkomfort – ideal für Familien oder Paare, die sich ein Zuhause mit großem Garten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wünschen.



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	17,0 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 10%;"></div></div>
	ÖPNV:	0,1 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 90%;"></div></div>
	Bahnhof:	1,1 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 30%;"></div></div>
	Apotheke:	8,6 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 5%;"></div></div>
	Einkaufen:	8,2 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 10%;"></div></div>
	Gastronomie:	3,6 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 15%;"></div></div>

Wülknitz, erstmals 1262 erwähnt, ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Nordsachsen mit rund 1.600 Einwohnern, etwa 30 km nordwestlich von Dresden. Geprägt von ländlicher Ruhe und guter Verkehrsanbindung über die B169 und A14, bietet Wülknitz eine hohe Lebensqualität. Naturliebhaber schätzen die Wander- und Radwege sowie die Nähe zur Elbe. Historische Sehenswürdigkeiten und eine solide Infrastruktur machen Wülknitz zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsort.

Standort:

Bahnhofstraße 19
01609 Wülknitz

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆☆
Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1954
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	06/2025
Sanierung:	1997 und 1999
Etagenanzahl gesamt:	2
Wohnungen gesamt:	1

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	210,10 kWh (m ² a)
Energieeffizienzklasse:	A* A B C D E F G H

Nutzfläche:	75 m ²
Wohnfläche:	92 m ²
Grundstücksfläche:	1.640 m ²
sonstige Flächen:	0 m ²
Zimmer:	4
Badezimmer / WC:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	Stellplatz
Balkon / Terrasse:	nein

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

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

Kaufpreis:

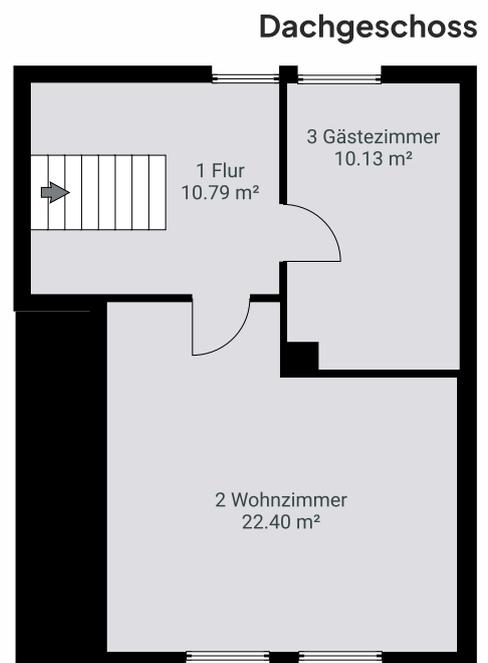
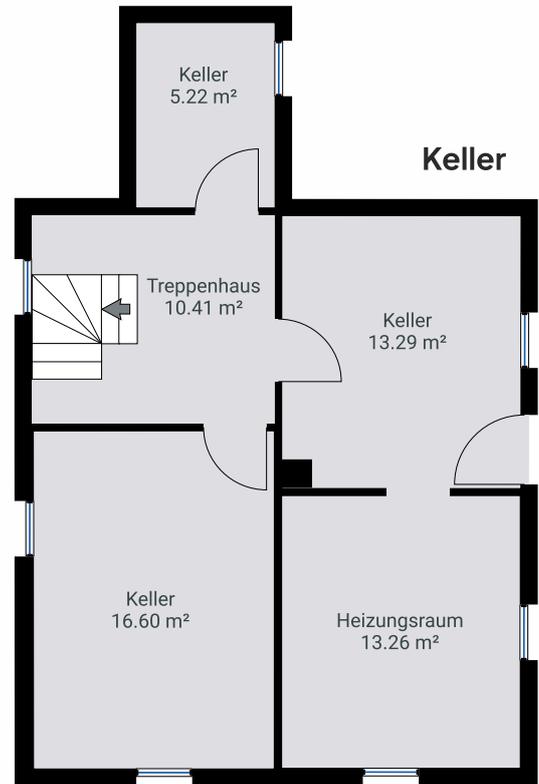
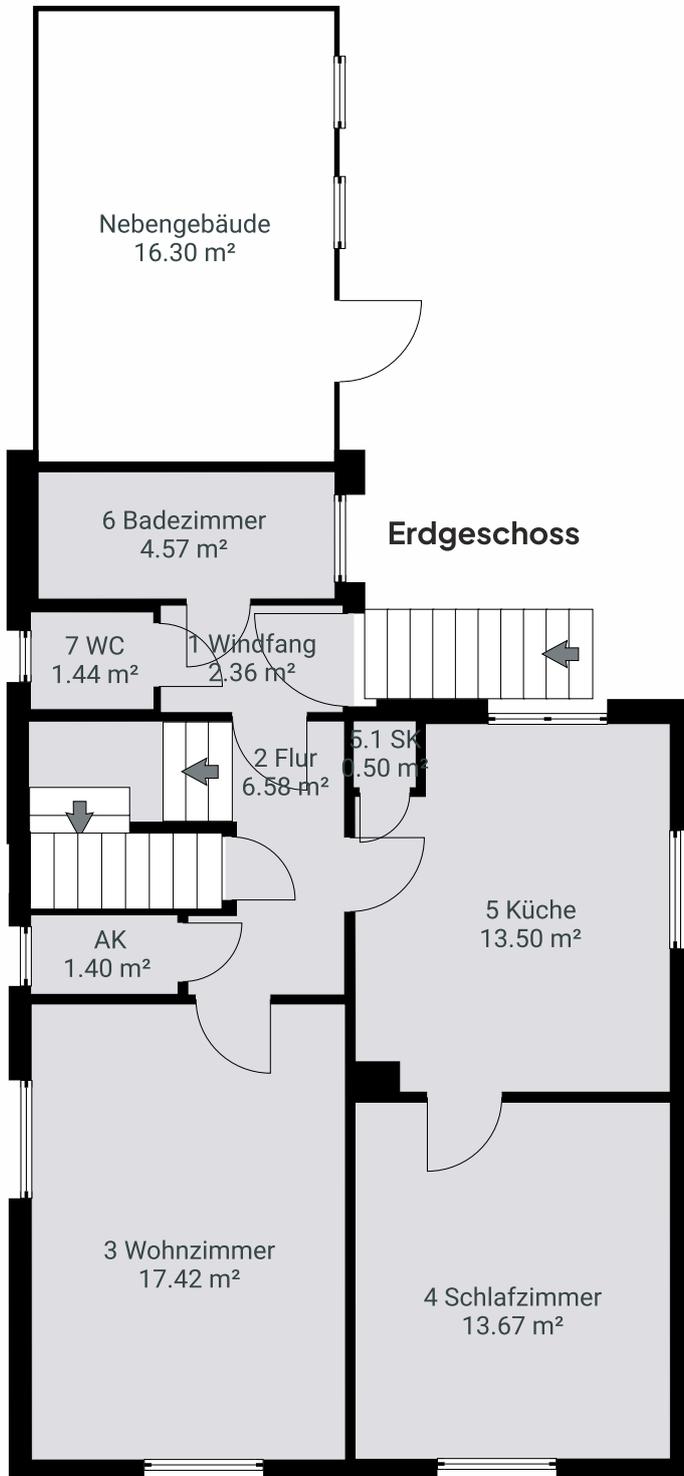
161.000,00 €

Preis pro m ² :	1.750,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	-
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	-

Provision für Käufer:
5.747,70 €

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

Grundriss



Grundriss Wohnung



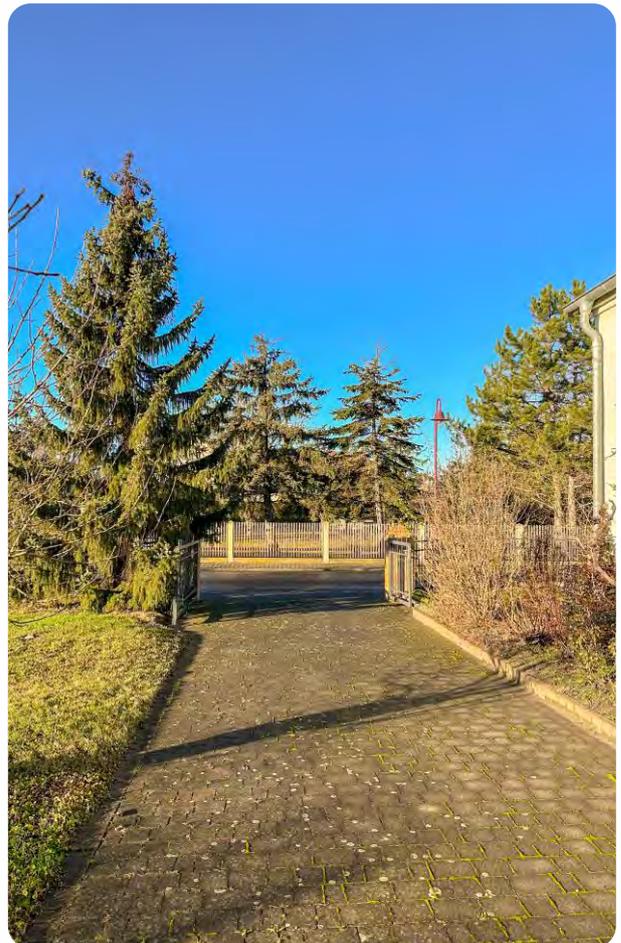
Aussenansicht Gartenseite



Ansicht von Einfahrt aus



Einfahrt



Einfahrt

Fotos Gewerbeeinheit



Garten mit Brunnen



Garten



Garten



Hauszufahrt

Fotos Gewerbeeinheit



Hofbereich



Gartenbereich

Fotos Aussenansicht



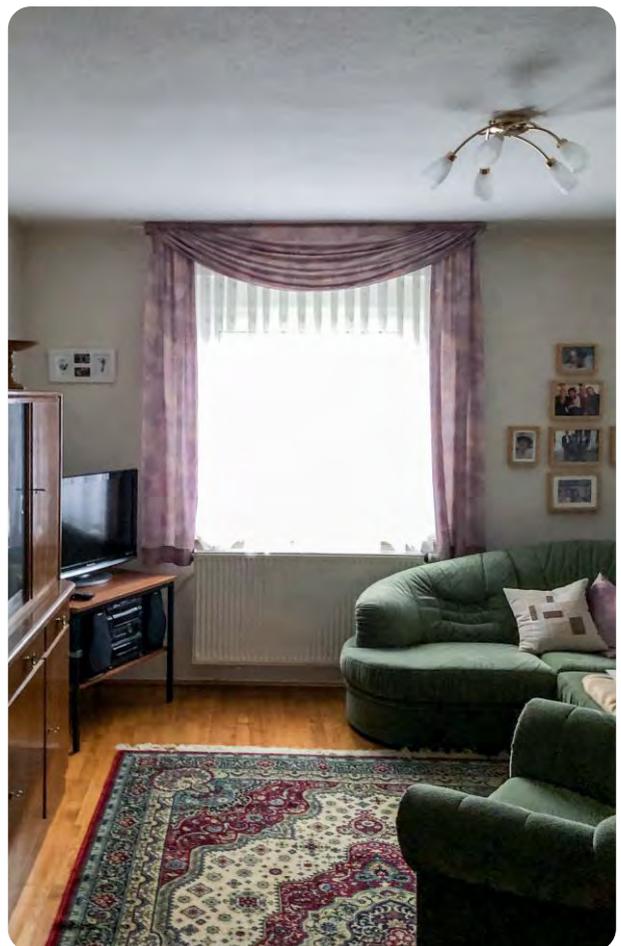
Küche



Essbereich Küche



Parketboden



Wohnzimmer

Fotos Aussenansicht



WC



Badewanne



Dusche



Anbau



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: 10115 | 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