



ZU VERKAUFEN:

# Einfamilienhaus in Döbeln

Idyllisch leben mit ELW in  
Döbeln im schönen Ortsteil Beicha



Immobilien-und  
Versicherungsmakler GmbH

#### Büro Dresden

Königstr. 19  
01097 Dresden

#### Kontakt

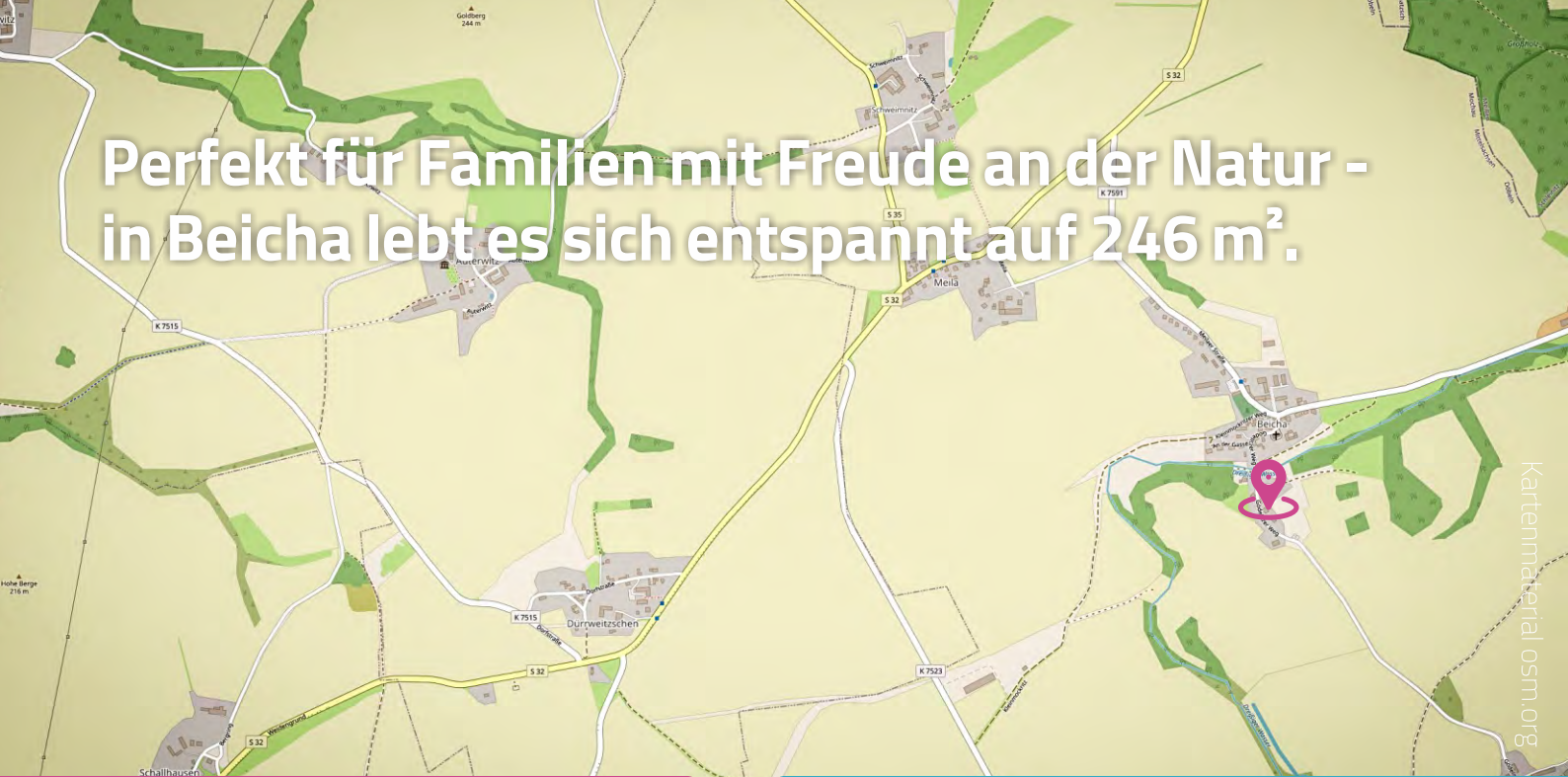
Tel.: 0351 / 320 93 80 – 0  
Fax: 0351 / 320 93 80 – 19

#### Online

info@greenvieh.de  
www.greenvieh.de



# Perfekt für Familien mit Freude an der Natur - in Beicha lebt es sich entspannt auf 246 m<sup>2</sup>.



Kartematerial osm.org

## Objektdetails

|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Objektzustand:              | ★★★★☆                          |
| Qualität der Ausstattung:   | ★★★★☆                          |
| Haustyp:                    | Einfamilienhaus                |
| Baujahr:                    | 1900                           |
| Denkmalgeschützt:           | nein                           |
| Bezugsfrei ab:              | 01/2024                        |
| Modernisierung / Sanierung: | 1955, 1998, 2020               |
| Nutzfläche:                 | ca. 300,00 m <sup>2</sup>      |
| Wohnfläche:                 | ca. 246,80 m <sup>2</sup>      |
| Gesamtfläche Grundstück:    | ca. 630,00 m <sup>2</sup>      |
| sonstige Fläche:            | ca. 1.200,00 m <sup>2</sup>    |
| Etagenanzahl:               | 2                              |
| Wohnungen:                  | 2                              |
| Zimmer:                     | 8                              |
| Badezimmer:                 | 2                              |
| Keller:                     | ja                             |
| Garage / Stellplatz:        | 2 Garagen, 2 Stellpl.          |
| Energieausweistyp:          | Verbrauchsausweis              |
| Heizungsart:                | Holzheizung                    |
| Wesentliche Energieträger:  | Öl                             |
| Endenergieverbrauch:        | 192,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:     | A B C D E F G H                |

### Besonderheiten:

Die Ölheizung aus 1992 wurde im Jahr 2000 durch eine weitere, moderne Holzheizung ergänzt. 2020 wurde der Kessel für Warmwasser erneuert.

## Beschreibung & Besonderheiten

### Beschreibung:

Dieses Objekt bietet insbesondere für eine Familie und möglicherweise auch als Mehrgenerationenhaus exzellente Möglichkeiten.

Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit einem äußerst attraktiven Kamin sowie einem angrenzenden Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Familienaktivitäten bietet. Die geräumige Küche, die komplett möbliert ist und mit einem Fliesenboden ausgestattet ist, befindet sich unmittelbar vor dem Wohnbereich. Das großzügige Badezimmer macht diese Etage praktisch zur "Zentrale" des Hauses.

Im ersten Obergeschoss befindet sich ein äußerst geräumiges Kinderzimmer mit Zugang zu einer Dachterrasse von etwa 28 Quadratmetern. Auf dieser Etage befinden sich auch ein Büro, das Schlafzimmer und ein weiteres Wohnzimmer mit eigenem Bad. Eine Etage höher im Dachgeschoss gibt es noch ein separates WC und zwei weitere Schlafzimmer.

Die Wasserversorgung erfolgt zentral sowie durch einen eigenen Hausbrunnen. Die Deckenhöhen im Erdgeschoss sind mit 2,25 Metern ausreichend. Im Wohn-/Esszimmer befinden sich Bodenfliesen und Laminat, während die Küche und die Bäder selbstverständlich gefliest sind. Im Hauptbadezimmer gibt es eine Badewanne, eine Dusche und zwei Waschbecken. Fußbodenheizung im Bad und in der Küche sorgt für angenehme Wärme von unten. Außenjalousien sind an allen Fenstern im Erdgeschoss angebracht.

Im Hinterhaus gibt es eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer möblierten Küche und einem Badezimmer. Die Wohnung ist im Bad, der Küche und dem Flur mit Fliesenbelag versehen. Das Wohnzimmer hat Teppichboden und das Schlafzimmer hat PVC-Belag. Die gesamte Wohnung ist schwellenfrei gestaltet. Unter dieser schönen Wohnung befindet sich zudem eine neuwertige finnische Sauna.

Beide Häuser sind durch eine gemeinsame Überdachung des dazwischen liegenden Innenhofes miteinander verbunden. Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge, und der Carport bietet zusätzlich zwei weitere Stellplätze. Das große Grundstück verfügt über diverse Nebengebäude und eine landwirtschaftliche Fläche von ca. 1.200 Quadratmetern, was das gesamte Ensemble äußerst ansprechend abrundet.

# Beide Häuser sind durch eine gemeinsame Überdachung miteinander verbunden.

## Lage & Anbindung

|   |         |   |        |
|---|---------|---|--------|
|  Autobahnauffahrt A14        | 12,0 km |  Apotheke               | 8,8 km |
|  Öffentliche Verkehrsmittel | 0,4 km  |  Einkaufsmöglichkeiten | 3,4 km |
|  Zug / S-Bahn               | 11,2 km |  Imbiss / Restaurant   | 2,8 km |

### Lage und Anbindung:

Beicha ist ein wunderschöner, friedlicher Ortsteil von Döbeln, der von einer malerischen Idylle umgeben ist. Döbeln selbst befindet sich im Herzen der wichtigsten Wirtschaftsregion der ostdeutschen Bundesländer, im Dreieck zwischen Chemnitz, Leipzig und Dresden. Die Stadt ist verkehrstechnisch bestens angebunden und beherbergt in ihrem Einzugsbereich rund 3,2 Millionen Menschen.

Die Region ist ein bedeutender Standort für internationale Branchen wie Automobilbau, Maschinenbau, Mikroelektronik und Elektrotechnik. Hier sind auch mehrere Universitäten, Technische Hochschulen und Forschungseinrichtungen ansässig.

In den letzten Jahren hat sich in Döbeln und der umliegenden Region ein stabiler Mittelstand entwickelt, und zwei große Gewerbegebiete im Osten der Stadt sind nahezu vollständig besetzt. Der Landesentwicklungsplan Sachsen hat Döbeln als Mittelzentrum eingestuft, und der Landesrechnungshof wird hier ein neues Gebäude errichten und damit attraktive Arbeitsplätze schaffen.

Auch für Kinder gibt es spannende Neuigkeiten: Das Erdbeerparadies "Karls Hof" wird 2024 in unmittelbarer Nähe eröffnet.



## Ansprechpartner & Kaufpreis



Andree Jährig



Tel: 0351 - 320 938 00

Fax: 0351 - 320 938 019

E-Mail: [info@greenvieh.de](mailto:info@greenvieh.de)

Web: [www.greenvieh.de](http://www.greenvieh.de)

Immobilien-ID: 20102

Objekt-Anschrift: Gödelitzer Weg 13  
04720 Döbeln OT Beicha

Vermietbare Fläche: 246,80 m<sup>2</sup>

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 968,39 EUR

Mieteinnahmen p.a. (Soll): keine Angaben

Mieteinnahmen p.a. (Ist): keine Angaben

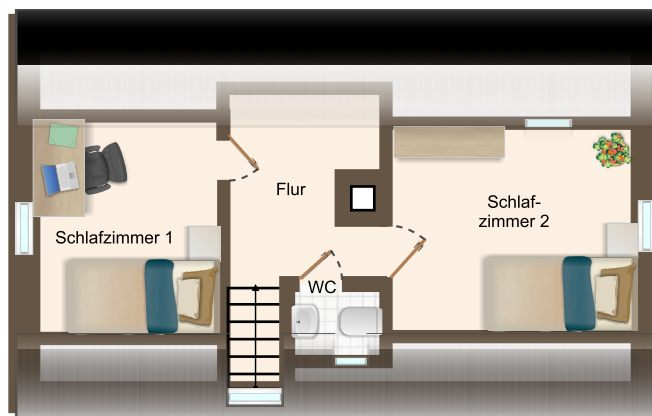
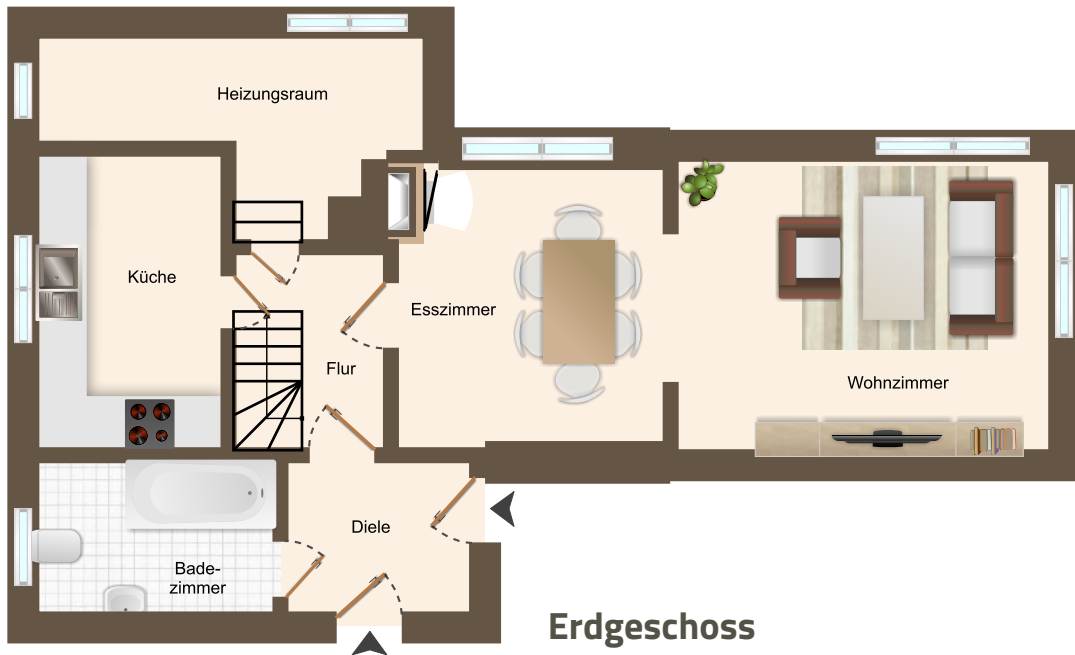
x-fache Jahresmiete: keine Angaben

**Kaufpreis**  
**239.000,00 EUR**

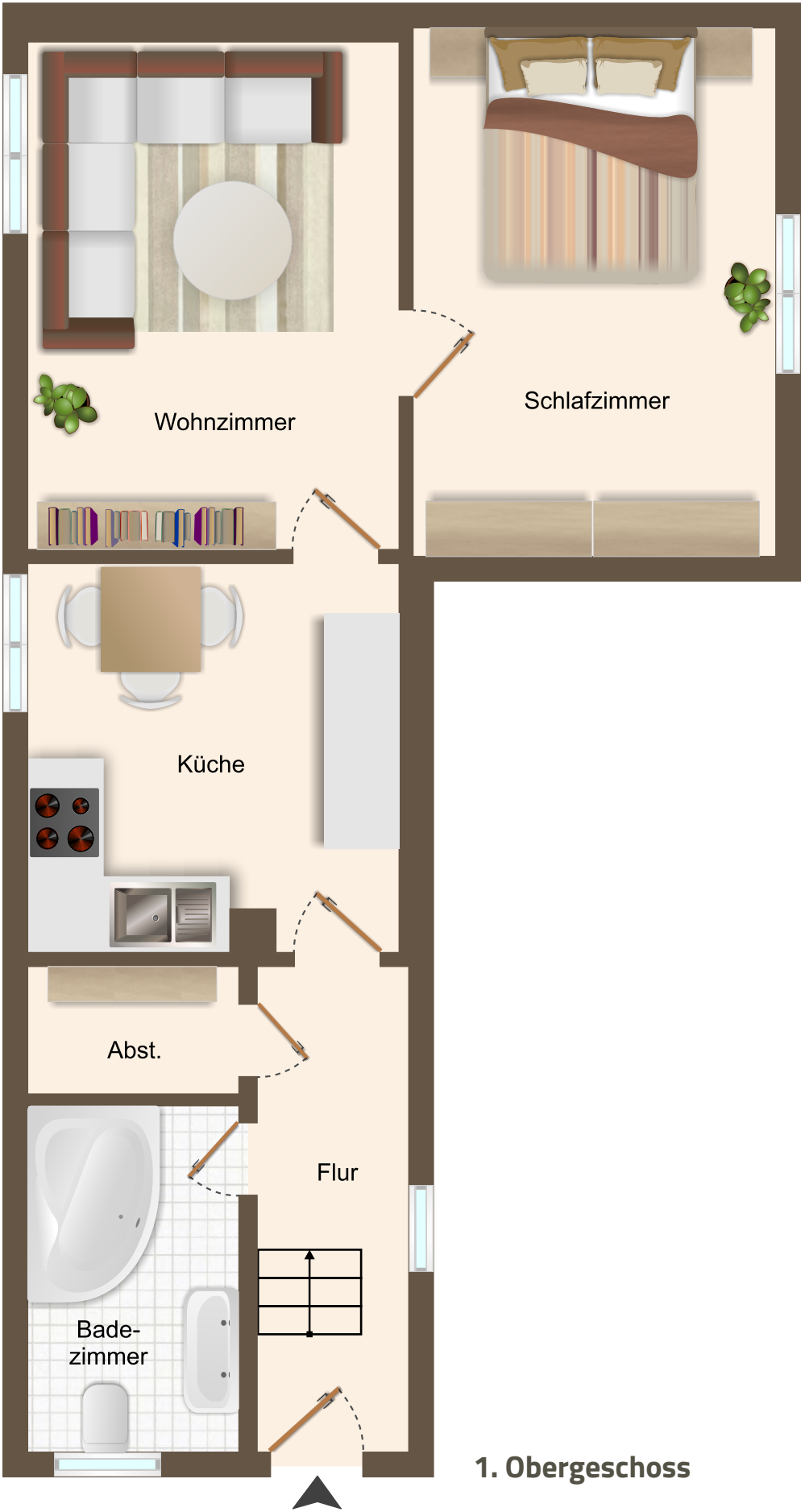
Provisionsfrei



# Grundriss Haupthaus



# Grundriss Einliegerwohnung



1. Obergeschoss





Grundstücksansicht



Anliegerwohnung



Badezimmer



Kamin



Küche Einliegerwohnung





Bad Einliegerwohnung



Küche Haupthaus



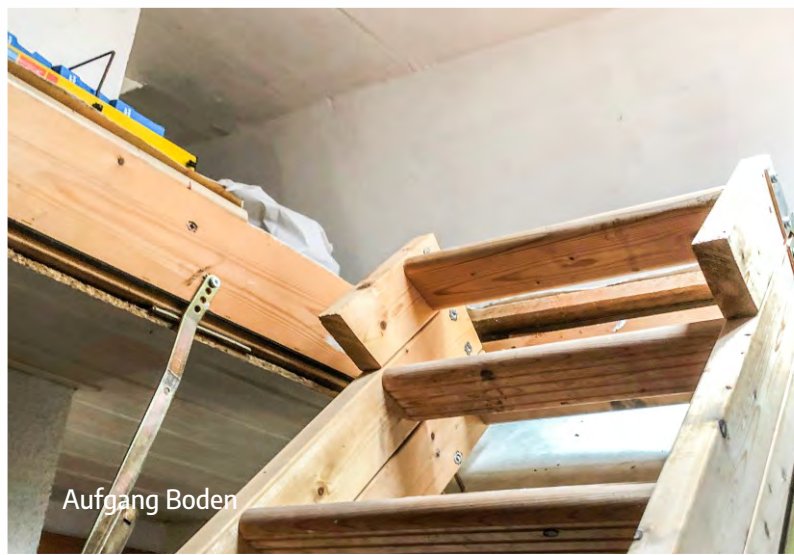
Wohnzimmer



Terrasse



Dachgeschoss



Aufgang Boden



Sauna unterhalb ELW





## 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](http://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: 20102 | Exposé v01.0.9

**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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung