



**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**



**Objektnummer 1003**

## **Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Großenhain**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**138.000,00 €**

**Provision**

**4,76 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Courtagehinweis**

**Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber  
in Höhe von 4,76 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Me**



# Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie

<i>Wohnfläche</i>	<i>82,0 m<sup>2</sup></i>
<i>Grundstücksfläche</i>	<i>380,0 m<sup>2</sup></i>
<i>Anzahl Zimmer</i>	<i>4,0</i>
<i>Anzahl Badezimmer</i>	<i>2,0</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1938</i>
<i>Zustand</i>	<i>Renovierungsbedürftig</i>
<i>Letzte Modernisierung</i>	<i>2017</i>
<i>Bad</i>	<i>Dusche, Wanne, Fenster</i>
<i>Befeuernng</i>	<i>Gas</i>
<i>Gartennutzung</i>	
<i>Unterkellert</i>	<i>Keller</i>
<i>Abstellraum</i>	

## **Energieausweis**

<i>Energieausweistyp</i>	<i>Bedarfsausweis</i>
<i>Gültig bis</i>	<i>23.07.2035</i>
<i>Energiebedarf</i>	<i>395</i>
<i>Energieträger</i>	<i>Gas</i>
<i>Energieeffizienzklasse</i>	<i>H</i>
<i>Ausstelldatum</i>	<i>24.07.2025</i>
<i>Geltende EnEV</i>	<i>2014</i>
<i>Gebäudeart</i>	<i>Wohngebäude</i>

## **Objektbeschreibung**



### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Großenhain, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Meißen, rund 30 km nordwestlich von Dresden. Die Jägerstraße liegt östlich des Stadtzentrums und ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, teils aus der Vorkriegszeit, in gepflegtem Umfeld.*

*Das direkte Wohnumfeld zeichnet sich durch geringe Verkehrsbelastung, eine gute soziale Durchmischung und eine angenehme Nachbarschaft aus – ideal für Familien, Paare oder auch die Altersgruppe 50+.*

*Die Infrastruktur ist hervorragend:*

*Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote wie der Stadtpark oder das Kulturschloss Großenhain.*

*Der öffentliche Nahverkehr ist über Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung angebunden; der Bahnhof Großenhain Cottbuser Bahnhof ist ca. 1,5 km entfernt und bietet gute Verbindungen Richtung Elsterwerda, Cottbus und Dresden. Über die Bundesstraßen B98 und B101 sowie die A13 ist auch der Individualverkehr optimal eingebunden.*

*Die Kombination aus zentraler Nähe, ruhiger Lage und gewachsener Struktur macht diese Mikrolage besonders attraktiv.*



### **Objektbeschreibung**

*Diese gepflegte, jedoch renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus den 1930er Jahren bietet eine ideale Basis für alle, die sich den Traum vom eigenen Haus verwirklichen möchten.*

*Auf rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein praktischer Grundriss und ein solides Raumangebot: Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein separates Esszimmer sowie das helle Wohnzimmer. Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein Badezimmer mit Badewanne und zwei Schlafzimmer zur Verfügung – ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Konzepte.*

*Ein echtes Plus ist der voll unterkellerte Sockelbereich, der nicht nur Platz für eine Werkstatt und ein weiteres Badezimmer mit Dusche bietet, sondern mit einem ehemaligen Luftschutzbunker auch ein seltenes historisches Detail aufweist. Die Kelleraußentreppe führt direkt in den Garten.*

*Das Haus steht auf einem 380 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit überdachter Terrasse, einer kleinen Garage aus den 1950er Jahren und einem Nebengebäude – ausreichend Raum für Hobby, Gartenarbeit oder entspannte Stunden im Freien.*

*Die Immobilie ist vollständig beräumt und bietet dank leerer Räume und fehlender Bodenbeläge eine ideale Ausgangsbasis für individuelle Sanierungs- und Gestaltungskonzepte.*

### **Technische Details im Überblick:**

- Gas-Brennwerttherme von Junkers, ca. 2017
- Dach neu eingedeckt 2010 (nicht gedämmt)
- Heizkörper und Leitungen aus den 1970er Jahren
- Fenster & Sanitärleitungen aus den 1990er Jahren
- Bäder modernisiert um 1995
- Elektrik zum Teil zweiadrig und wenige Steckdosen

### **Fazit:**

*Eine Doppelhaushälfte mit Charakter, die solide Substanz, zeitlose Aufteilung und viel Freiraum für moderne Ideen vereint. Wer bereit ist, zu investieren, kann hier ein echtes Zuhause mit Geschichte und Zukunft gestalten.*

*\*\*\* Schreiben Sie uns eine Nachricht und erhalten Sie nach kurzer Prüfung Zugang zum interaktiven Exposé mit Bildern von innen und außen und einem aussagekräftigen virtuellen Rundgang. \*\*\**



### **Sonstiges**

*Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Provisionsanspruch in Höhe von 4,76 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.*

*Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt.*

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Gerichtsstand ist Senftenberg.*

*Bitte beachten Sie, dass der angegebene Preis sich abhängig von der Nachfrage noch verändern kann.*



**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**

