

## Einfamilienhaus in Taubenheim

Ihr ganz besonderes Eigenheim: Exklusives, denkmalgeschütztes Umgebendehaus



Objekt-Nr.: 43120102-02872  
Baujahr: ca. 1844  
Wohnfläche: ca. 216 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 1.241 m<sup>2</sup>  
Heizung: Zentralheizung

Zimmer: 10,0  
Käuferprovision: 5,95 % inkl. ges. MwSt.  
Kaufpreis: 260.000,00 EUR

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Marleen May  
Steinstraße 39, 02625 Bautzen  
**Telefon:** 03591 3296633  
**Mobil:** 0170 4498684  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/bautzen>  
**E-Mail:** [marleen.may@postbank.de](mailto:marleen.may@postbank.de)



Hauseingang mit Garten



Straßenansicht

### **Objektadresse:**

02689 Sohland, Taubenheim

### **Objekt-Beschreibung**

Ein ganz besonderer Baustil, der heute vor allem in der Oberlausitz verbreitet ist: das Umgebäudehaus verbindet Blockbau-, Fachwerk- und Massivbauweise. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein 1844 erbautes Einfamilienhaus mit drei Ferienwohnungen. Von 1997 bis 1999 wurde das im Laufe der Jahre verfallene Haus liebevoll und denkmalgerecht kernsaniert und größtenteils mit den ursprünglichen Baumaterialien und Farben wiederhergestellt.

Im Erdgeschoss erstreckt sich auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche Ihr neues Reich ausgestattet mit Fußbodenheizung. Hier lädt die großzügig geschnittene Küche mit Essbereich zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein. Die Einbauküche wird mit übergeben. Direkt an die Küche schließt das gemütliche Wohnzimmer an. Der kleine Raum nebenan wird von den aktuellen Eigentümern als Bibliothek genutzt, kann aber natürlich auch je nach Bedarf umfunktioniert werden. Eine wunderschöne, gut erhaltene Granitwand ziert das große Tageslichtbad, welches über eine Badewanne, eine 2018 eingebaute ebenerdige Dusche und zwei Waschtische verfügt. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss neben dem geräumigen Flur mit Mittelstufe ein Gewölbe, das Arbeitszimmer und ein Gäste-WC.

Die drei voll möblierten Ferienwohnungen befinden sich im Ober- und Dachgeschoss des Hauses und bestehen jeweils aus Wohn- und Schlafzimmer, Küche und Bad mit Dusche oder mit Wanne und separater Dusche. Mit 40, 45 und 70 m<sup>2</sup> sind sie alle unterschiedlich groß und lassen keine Wünsche offen.

Das rund 1.200 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet reichlich Platz zum Spielen für die Kinder und zum Entspannen im Freien. Hier befinden sich eine 2003 errichtete Doppelgarage und weiterhin vier Stellplätze für die Feriengäste.

Natürlich wünschen sich sowohl Stammgäste als auch die derzeitigen Eigentümer eine Fortsetzung der Ferienwohnungen durch die neuen Besitzer, aber es bieten sich auch viele weitere Möglichkeiten, wie z.B. ein Mehrgenerationen-Wohnen, an.

## **Ausstattung**

Erdgeschoss:

- Fußbodenheizung
- Flur mit mittiger Treppe
- große Küche mit EBK und Essbereich
- Wohnzimmer
- kleine Bibliothek/Durchgangszimmer/Flur
- Gäste-WC
- Bad mit ebenerdiger Dusche, Wanne, zwei Waschtische, Platz für Waschmaschine
- Gewölbe - z.B. nutzbar als Schlafzimmer
- Arbeitszimmer

Obergeschoss:

- zwei getrennte Wohnungen, jeweils bestehend aus separatem Wohn- und Schlafzimmer, Küche und Bad mit Dusche
- weiteres einzelnes Zimmer, zugehörig zur Wohnung im EG

Dachgeschoss:

- größte Ferienwohnung mit 70 m<sup>2</sup> bestehend aus Wohnbereich mit offener Küche, Schlafzimmer und Bad mit Wanne, Dusche und zwei Waschtischen
- Raum für Waschmaschinen
- Heizungsraum

## **Lage**

Taubenheim an der Spree liegt am Fuße des 458 m hohen Taubenberges in der schönen Oberlausitz und ist geprägt von mildem Mittelgebirgsklima. Das typische Oberlausitzer Dorf mit seinen vielfältigen Umgebende- und Fachwerkhäusern liegt fernab vom Großstadttrubel, ist aber mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Seinen derzeit 44 oft künstlerisch gestalteten Sonnenuhren verdankt es seinen Beinamen "Sonnenuhrendorf". Der Spree-Rad-Wanderweg führt direkt durch den Ort. Im Sommer lädt das solarbeheizte Erlebnisbad zum Verweilen ein und im Winter bieten Rodelhänge und kleine Abfahrtspisten Wintersportmöglichkeiten für die ganze Familie. Die Kulturhauptstadt Dresden ist in einer Stunde und Bautzen in ca. 25 Minuten erreichbar.

## **Sonstige Angaben**

Das komplette Exposé, alle Grundrisse und weitere Unterlagen senden wir Ihnen gerne per Mail.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Alle Angaben beruhen auf Vorabinformationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum, Zwischenverkauf/-vermietung und Preisänderung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nutzungsarten sowie anliegende Medien erfragen Sie bitte im persönlichen Gespräch oder bekommen Sie vom zuständigen Amt genannt und bestätigt.

Gerne stehen wir Ihnen auch für eine persönliche Beratung zur Verfügung, auch im Falle einer Finanzierung können wir Ihnen behilflich sein, gern vereinbaren wir ein unverbindliches Gespräch bei unseren Experten.

## Sollten Sie jemanden kennen oder selbst etwas verkaufen oder vermieten wollen, sprechen Sie uns bitte an, wir sind für Sie bundesweit tätig. ##

Mit einer Anfrage willigen Sie ein, dass Daten dem Unternehmen der Postbank Gruppe und den Außendienstmitarbeitern zur Verfügung gestellt werden können, soweit dies einer für Sie umfassenden Betreuung und qualifizierten Beratung dienlich ist. Dies gilt auch für eine unverbindliche Finanzierungsberatung oder Zusendung weiterer Exposés.

### **Zusatzinformationen:**

**Derzeitige Nutzung:** eigengenutzt

**Garage:** 2

**Stellplatz:** 4

**Erschließung:** voll erschlossen



Nord-Ost-Ansicht



Doppelgarage und Terrasse



Blick auf's Grundstück und Gartenhaus



Eingangsbereich mit Mittelstufe



Blick in die Küche



Küche



Wohnbereich



Kleine Bibliothek





Gäste-WC



Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche



Granitwand im Bad



Gewölbe im EG



Arbeitszimmer



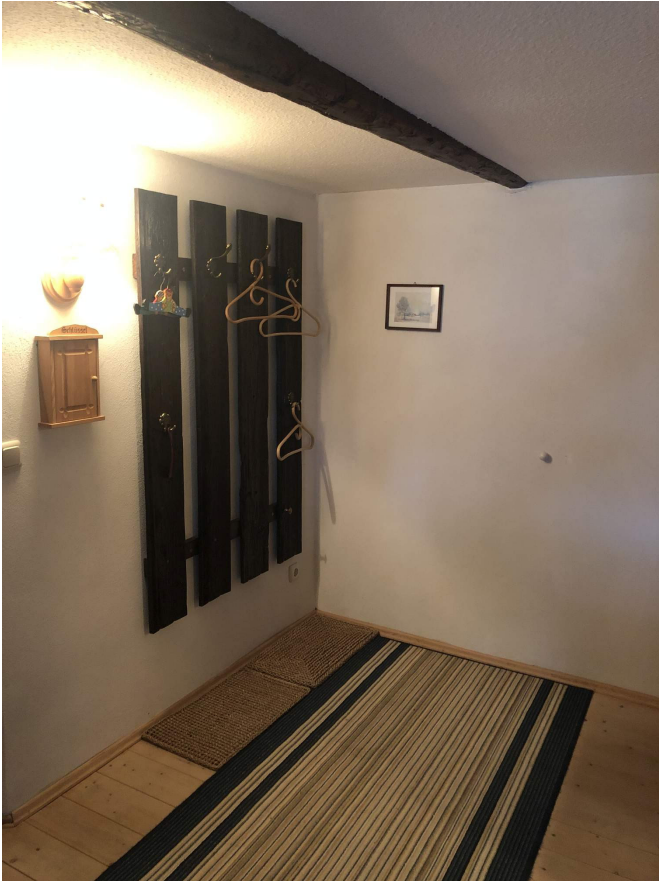
Flur im OG



Wohnbereich FeWo "Gesinde"



Küche



Flur



Bad mit Dusche



Schlafzimmer



Separates Einzelzimmer im OG



Essbereich FeWo "Ausgedinge"



## Erdgeschoss



EG

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.





## Obergeschoss



OG

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

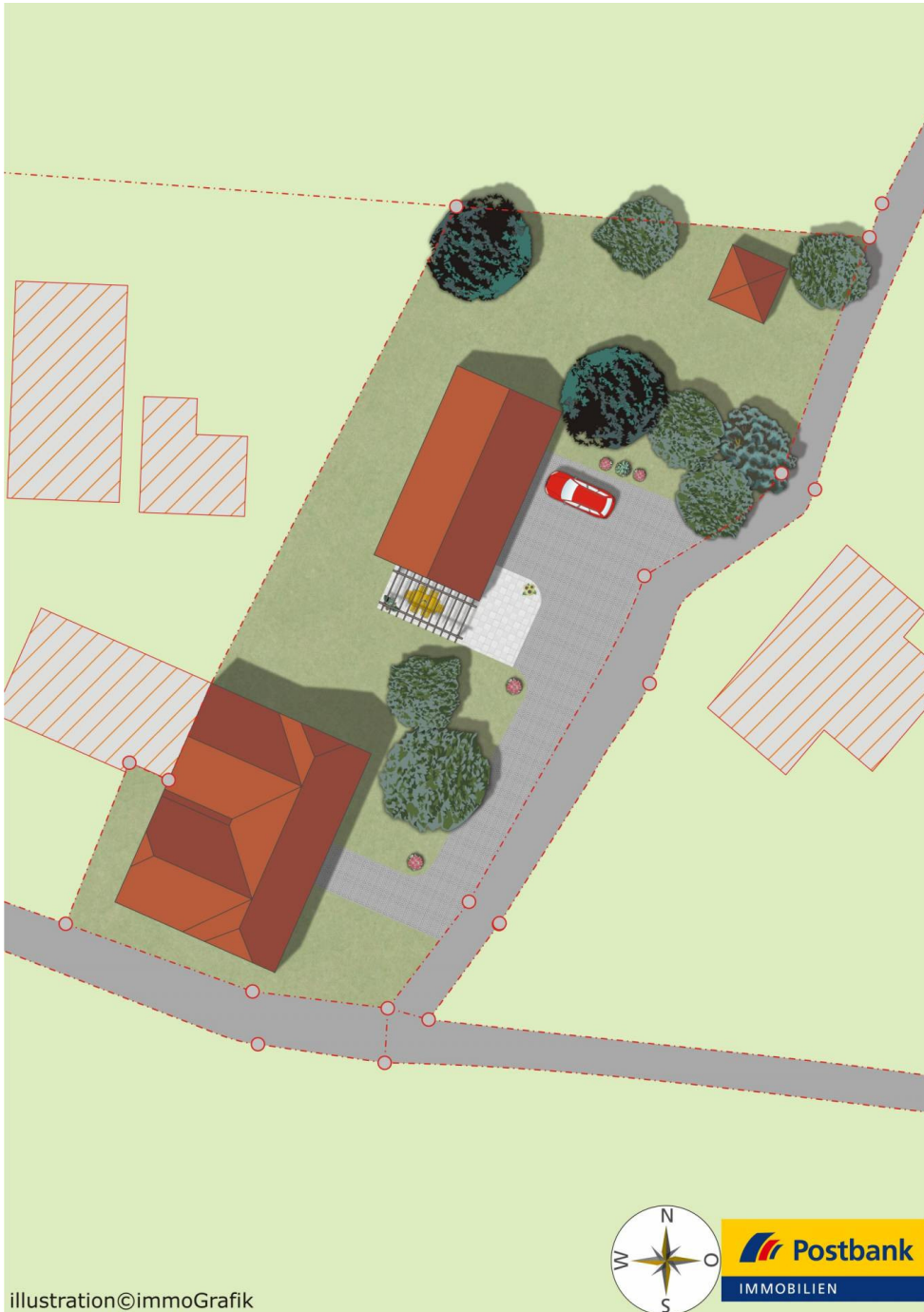


## Dachgeschoss



DG

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



Lageplan

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



# Allgemeine Geschäftsbedingungen



1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Die Postbank Immobilien GmbH ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrages einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 % zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 % über dem Basiszinssatz.
6. Ist die Höhe der Provision nicht vereinbart, so gilt die am Ort des Angebotes übliche Provision. Die Höhe der Provision errechnet sich prozentual aus dem gesamten Wirtschaftswert der nachgewiesenen oder vermittelten Verträge. Sie beträgt bei Grundstückskaufverträgen mindestens 3,57 % inkl. MwSt.
7. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebots.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich der Postbank Immobilien GmbH mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsschluss vorzulegen. Die Postbank Immobilien GmbH ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Postbank Immobilien GmbH.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Allgemeine Informationspflicht gem. § 36 VSBG: Die Postbank Immobilien GmbH nimmt an außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nicht teil.
12. Erfüllungsort ist Hameln. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Hameln oder Hannover.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Marleen May  
Steinstraße 39, 02625 Bautzen  
**Telefon:** 03591 3296633  
**Mobil:** 0170 4498684  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/bautzen>  
**E-Mail:** [marleen.may@postbank.de](mailto:marleen.may@postbank.de)

Fassung: 22. Februar 2017