

# REPPE

IMMOBILIEN

## DOPPELHAUSHÄLFTE IN PULSNITZ



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <b>Exposé-ID:</b>         | 3738                       |
| <b>Objektart:</b>         | Doppelhaushälfte           |
| <b>Lage:</b>              | 01896 Pulsnitz             |
| <b>Baujahr:</b>           | 1903                       |
| <b>Grundstücksfläche:</b> | 450,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Nutzfläche:</b>        | 90,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zimmer:</b>            | 8                          |
| <b>Wohnfläche:</b>        | 150,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Käuferprovision:</b>   | 3,57% zzgl. gesetzl. MwSt. |
| <b>Kaufpreis:</b>         | 170.000,00 €               |

### OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in Pulsnitz. Das 1903 als Doppelhaushälfte errichtete Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über drei Wohnebenen mit insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnungen im Hochparterre - und Obergeschoß sind identisch aufgeteilt, wobei die Wohnung im Obergeschoss über einen nachträglich errichteten Balkon mit südwestlicher Ausrichtung verfügt. Im Jahr 1932 erfolgte der Bau des Nebengebäudes als Produktionsstätte der Pfefferkühlerei Curt Scheiding. Dieses Gebäude beherbergt bis heute den Backofen aus dieser Zeit. Weitere Schuppengebäude sind aus unserer Sicht abrisswürdig.

### LAGEBSCHREIBUNG

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in beliebter und verkehrsberuhigter Wohnlage in Pulsnitz. Vis-à-vis des Hauses befindet sich die Ernst-Rietschel-Ober- und Grundschule. Die Stadt Pulsnitz mit ca. 7.000 Einwohnern ist eine attraktive Kleinstadt im sächsischen Landkreis Bautzen. Die ausgesprochen schöne Stadt liegt ca. 34 km nordöstlich der Landeshauptstadt Dresden und ist verkehrsmäßig sehr gut erschlossen. Über die nahegelegenen Anschlussstellen der Autobahn A4 ist man in ca. 25 min in Dresden. Der Bahnhof Pulsnitz befindet sich in unmittelbarer Nähe mit Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Eine stündlich getaktete S-Bahn-Verbindung erreicht den Dresdner Hauptbahnhof in 30 Min. Pulsnitz besitzt mehrere Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie ein großes Waldbad. Gymnasien befinden sich in Großröhrsdorf (4 km) sowie Kamenz (12 km). Die Nähe zu Dresden prägt in jüngster Zeit die Region zu einem sich entwickelnden Speckgürtel der nahen Metropole. Gut gefüllte Gewerbegebiete im nahen Großröhrsdorf/ Brettnig, die städtischen Kliniken und die Großmolkerei von Müller Milch direkt an der Autobahnabfahrt Pulsnitz tragen ihr Übriges dazu bei.

### AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus inkl. Nebengebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die Größen der 3- Raum- Wohnungen im Erd- und Obergeschoss liegen zwischen 47-53 m<sup>2</sup>, die 2- Raum- Dachgeschosswohnung verfügt über ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in den 2000 er Jahren erfolgte die Erneuerung des Daches, der Einbau eines Bades im Dachgeschoss und einer Gastherme sowie der Anbau des Balkons im Obergeschoss.

Das Gebäude verfügt über die originalen Innentüren mit Kastenschlössern und die ursprünglichen Dielen. Diese können mit schonender Überarbeitung erhalten bleiben und würden den historischen Charakter des Hauses unterstreichen. Die technische Ausstattung des Hauses ist einfach. Es sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Nach unserem Dafürhalten lohnt sich der Rückbau des derzeitigen Balkons und der Anbau rückwärtiger Balkone. Weiterhin ist die Zusammenlegung der Obergeschoß- und Dachgeschoß- Etagen zu einer Wohneinheit mit dann ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sinnvoll. Die Hochparterre Wohnung kann als Einliegerwohnung saniert werden. Die Umnutzung der Pfefferkühlerei zu einer ebenerdigen Wohnung ist weiterhin eine prüfenswerte Option.

### SONSTIGES

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 431,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energie mit Warmwasser: Ja  
Energieeffizienzklasse: H  
Befeuering/Energieträger: Gas  
Baujahr: 1903  
Heizungsart: Zentralheizung

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Für das Haus liegt derzeit noch kein Energieausweis vor. Dieser ist bereits beauftragt und wird zeitnah nachgereicht werden.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

# REPPE

---

IMMOBILIEN

REPPE IMMOBILIEN GMBH  
Weigangstraße 1 | 02625 Bautzen  
T: +49 (0) 3591 53 26 26  
F: +49 (0) 3591 53 25 46  
M: info@repe-immobilien.de  
Internet: www.repe-immobilien.de  
Geschäftsführer: Frank Reppe  
Amtsgericht Dresden HRB 16388

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

## **ANSPRECHPARTNER**

Herr (priv Gebhard Ullrich

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Gesamtansicht

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Ansicht

# REPPE

IMMOBILIEN



Ansicht mit Nebengebäude

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Rückseite

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Detail Treppenhaus



# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Zimmer Obergeschoss



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Zimmer Dachgeschoß

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Backofen



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Schild

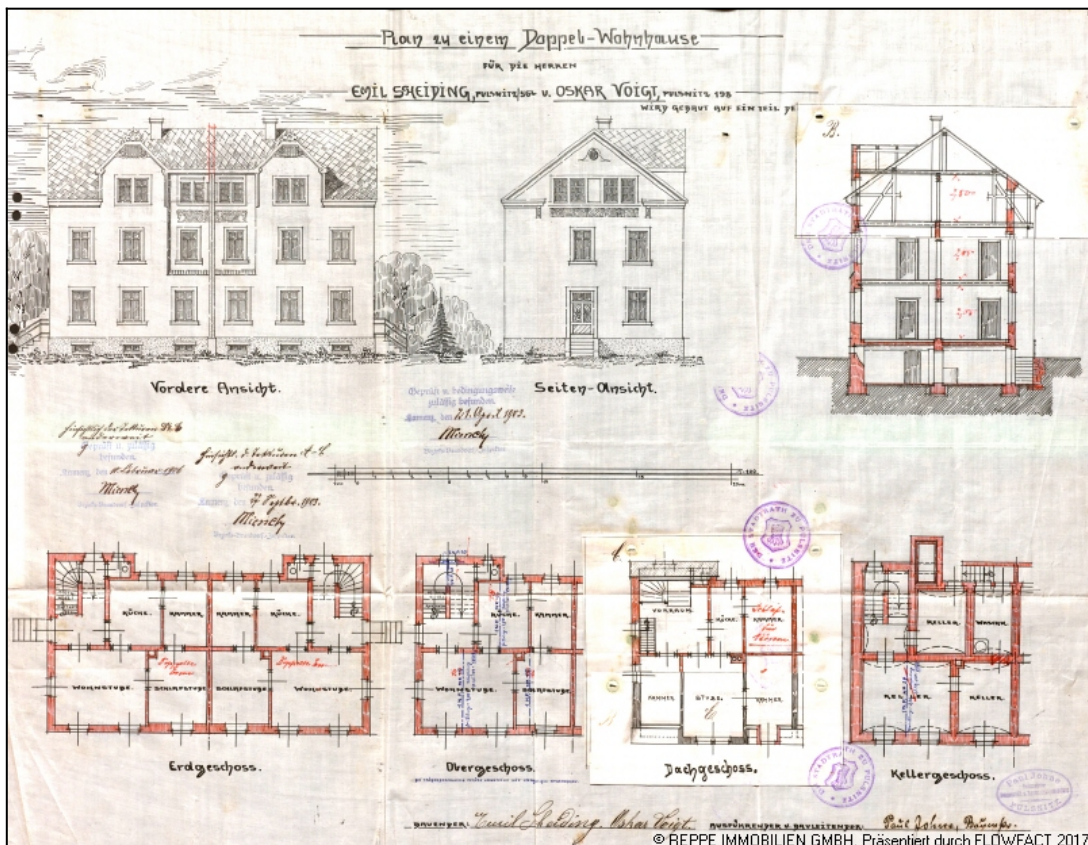
# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Vis a vis



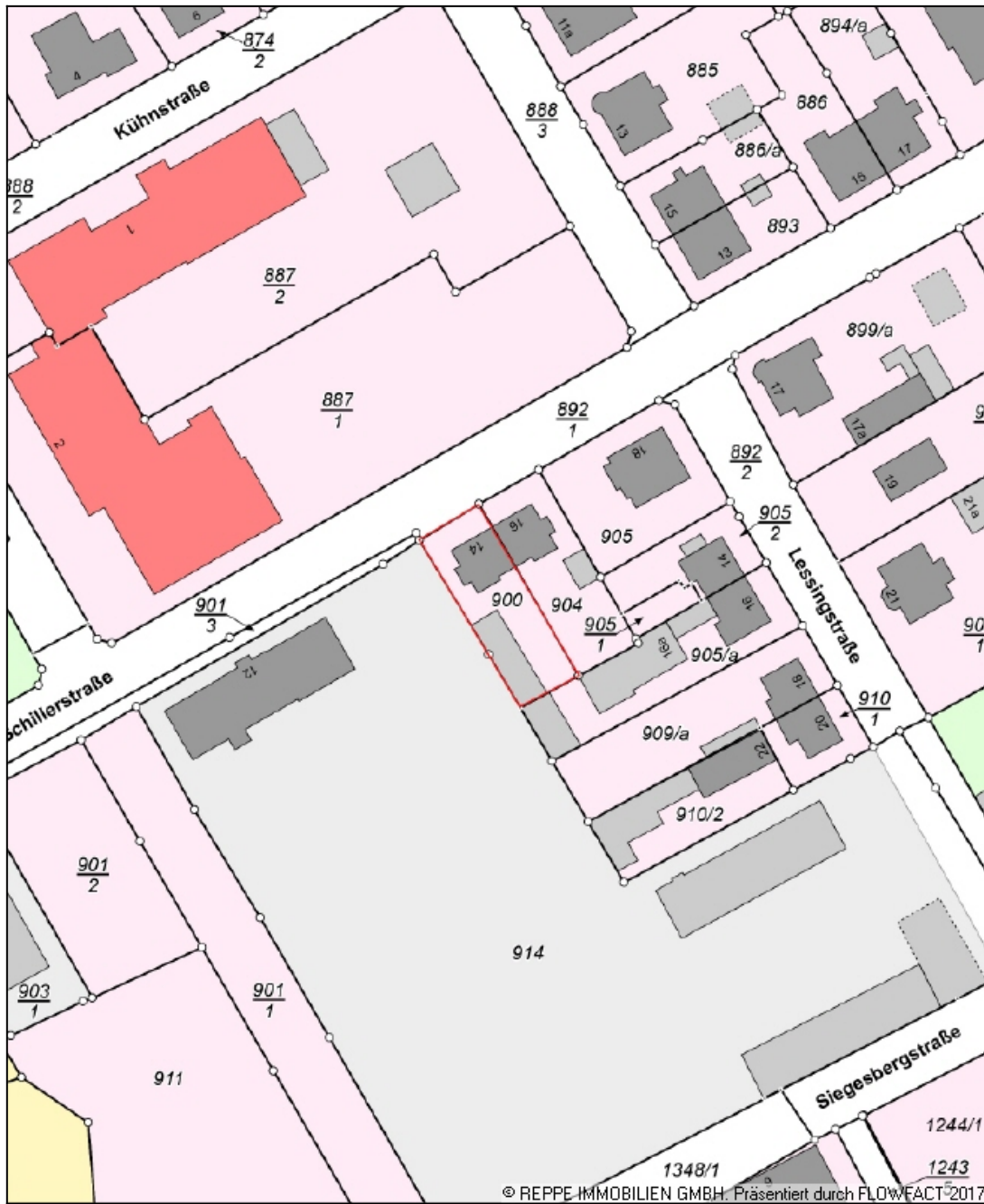
© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrisse und Ansichten



# REPPE

IMMOBILIEN



Lage

# REPPE

IMMOBILIEN



Luftaufnahme