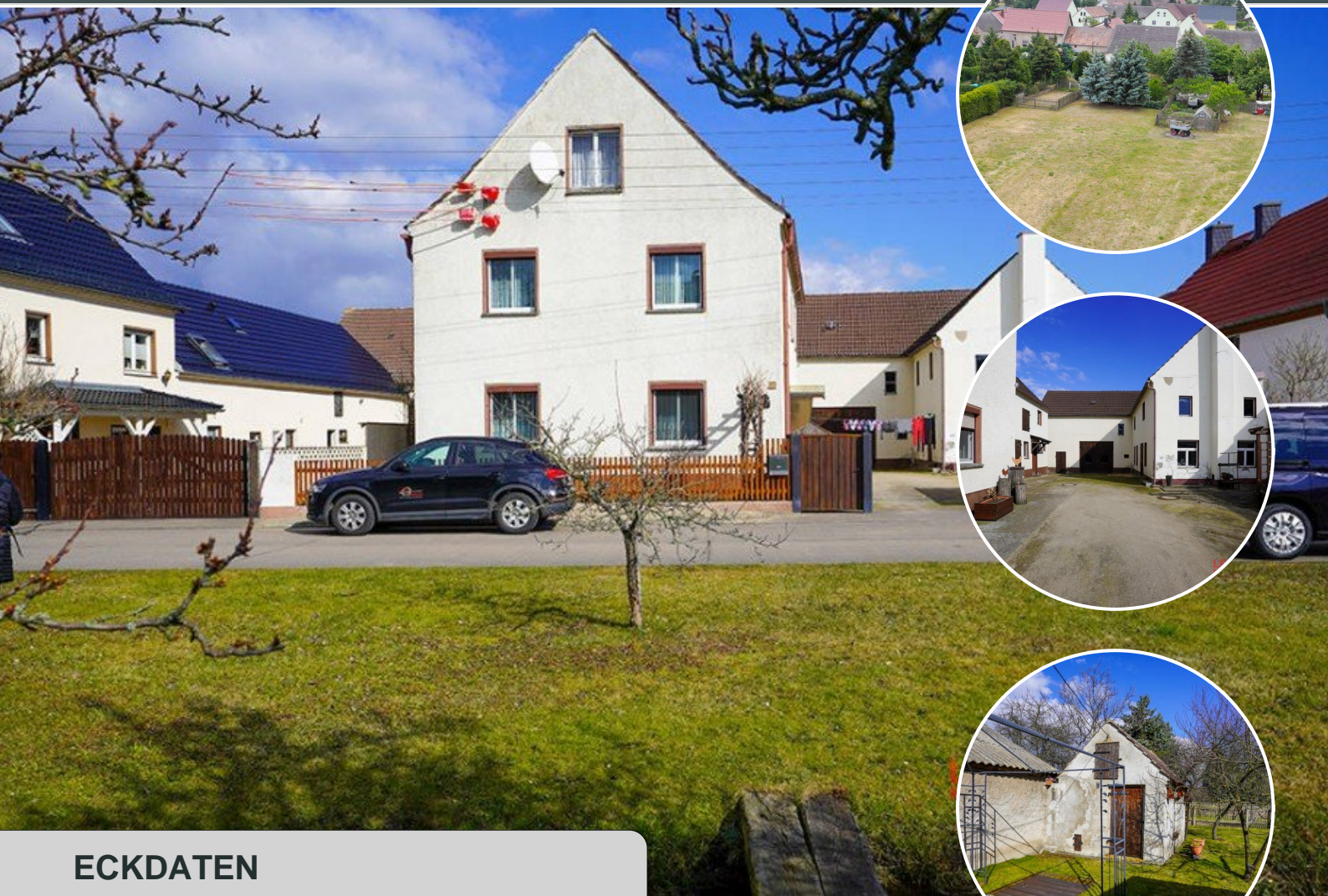


EXPOSÉ

+++FAMILIEN AUFGEPASST! EINE PERLE IN IDYLLISCHER LAGE  
VON GRÖDITZ - MEHRGENERATIONSWOHNEN MÖGLICH+++



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 01609 Gröditz  
Baujahr: 1904  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 188 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 3.200 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Terrasse: ja  
Dachform: Satteldach

**VERKAUFT**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gröditz
- > 7 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1059



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	01609 Gröditz, Dorfstrasse 18
Baujahr	1904
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	188 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	3.200 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	110 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2031-06-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	12 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nordost
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Kunststoff
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitbodenplatte
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort



- > Einfamilienhaus
- > Gröditz
- > 7 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1059



## Objektbeschreibung:

Sie bevorzugen ruhiges und ländliches Wohnen? Dann ist dieser gemütliche und toll geschnittene Resthof inkl. eines Werkstattgebäudes, in grüner sowie ruhiger Lage von Spansberg, das perfekte Zuhause für Sie.

Das im Jahr 1904 erbaute und idyllisch gelegene Bauerngehöft inkl. einem Dachboden ermöglicht komfortables Wohnen auf drei Ebenen.

Die Räumlichkeiten bestehen aus 7 Zimmern. Alle Zimmer, auch die in den oberen Etagen, sind vom Flur aus direkt erreichbar. Im begrünten Gartenbereich befindet sich ein Nebengebäude, das als Geräteschuppen genutzt werden kann. Eine am Haus angrenzende Garage für Ihren PKW rundet das tolle Angebot ab.

Das Haus ist für eine Großfamilie, als auch für ein Mehrgenerationswohnen perfekt geeignet.

## Ausstattung:

- 7 Zimmer / 3 Schlafzimmer / 2 Bäder
- massive Bausubstanz
- Werkstattgebäude (ehemalige Schreinerei)
- Geräteschuppen im Gartenbereich
- Ölheizung mit Stahlradiatoren (1993)
- Fliesen, Teppich und PVC
- Kunststofffenster 2-Fach
- Außenjalousien außer Vorratsraum und Küche
- Kellerersatzraum in der Scheune
- große Scheune mit div. Abstellräumen
- Garage

## Lagebeschreibung:

Gröditz ist eine Kleinstadt im Landkreis Meißen in Sachsen in der Röderaue zwischen Riesa und Elsterwerda. Der Ort liegt auf einer rund 100 Meter hoch gelegenen Tiefebene, die von der Großen Röder durchflossen wird. Die Stadt liegt auf der sächsischen Seite der heutigen sächsisch-brandenburgischen und der früheren sächsisch-preußischen Grenze. Durch Gröditz führt der Elsterwerda-Grödel-Floßkanal, der für die Versorgung des Dresden-Meißner Elbtals mit Holz aus dem Schradenwald angelegt wurde und später zu einer standortfördernden Verbindung der eisenverarbeitenden Werke Riesa, Gröditz und Lauchhammer wurde. 1947 wurde die Schifffahrt eingestellt. Zu Gröditz gehören neben der Kernstadt die Ortsteile Nauwalde, Nieska, Reppis, Spansberg und Schweinfurth.

Die Bundesstraße B 169 führt durch und die Bundesstraße B 101 tangiert Gröditz. Gröditz besitzt einen Bahnhof an der Strecke Zeithain-Elsterwerda, an welchem auch das Stahlwerk einen

Gleisanschluss besitzt, sowie die SPNV-Linie RB 45 zwischen Chemnitz, Riesa und Elsterwerda verkehrt. In Gröditz verkehren acht Buslinien, welche Gröditz unter anderem mit Riesa, Bad Liebenwerda, Elsterwerda und Großenhain verbindet.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



Hausansicht von der landwirtschaftlichen Fläche



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gröditz
- > 7 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1059



Hofansicht



Gartenfläche



Gartenfläche



Umgebung



Gartenfläche



Schlafzimmer

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gröditz
- > 7 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1059



Masterbad



Masterbad



Lageplan

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gröditz
- > 7 Zimmer

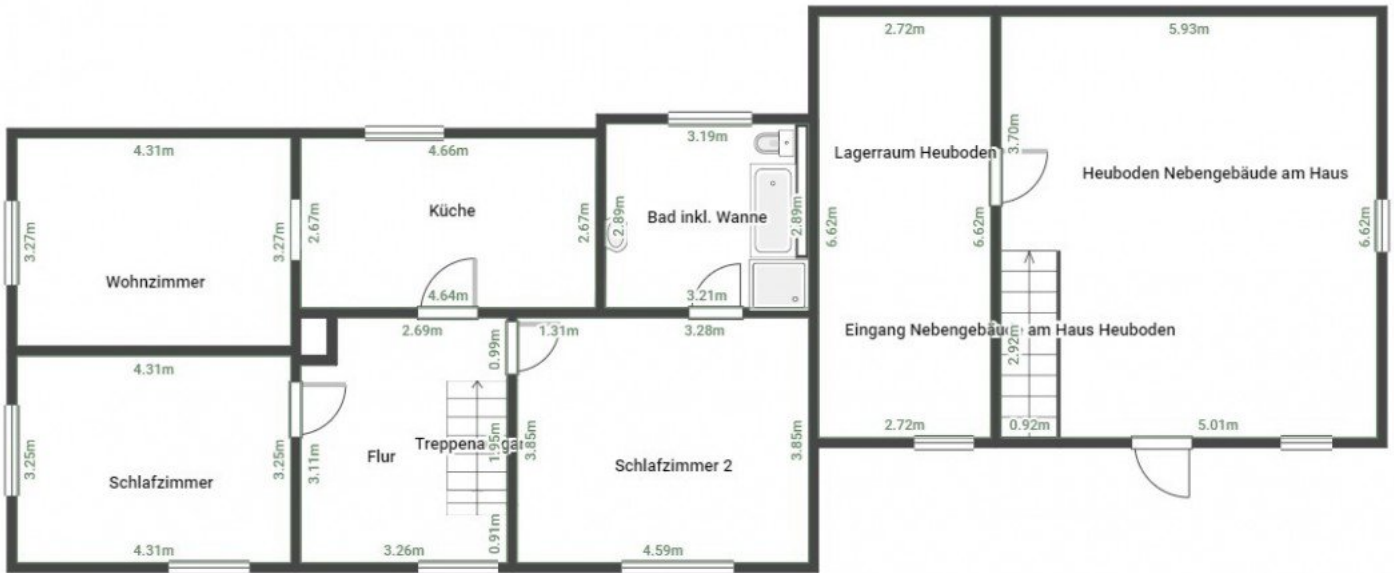
- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1059



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gröditz
- > 7 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1059

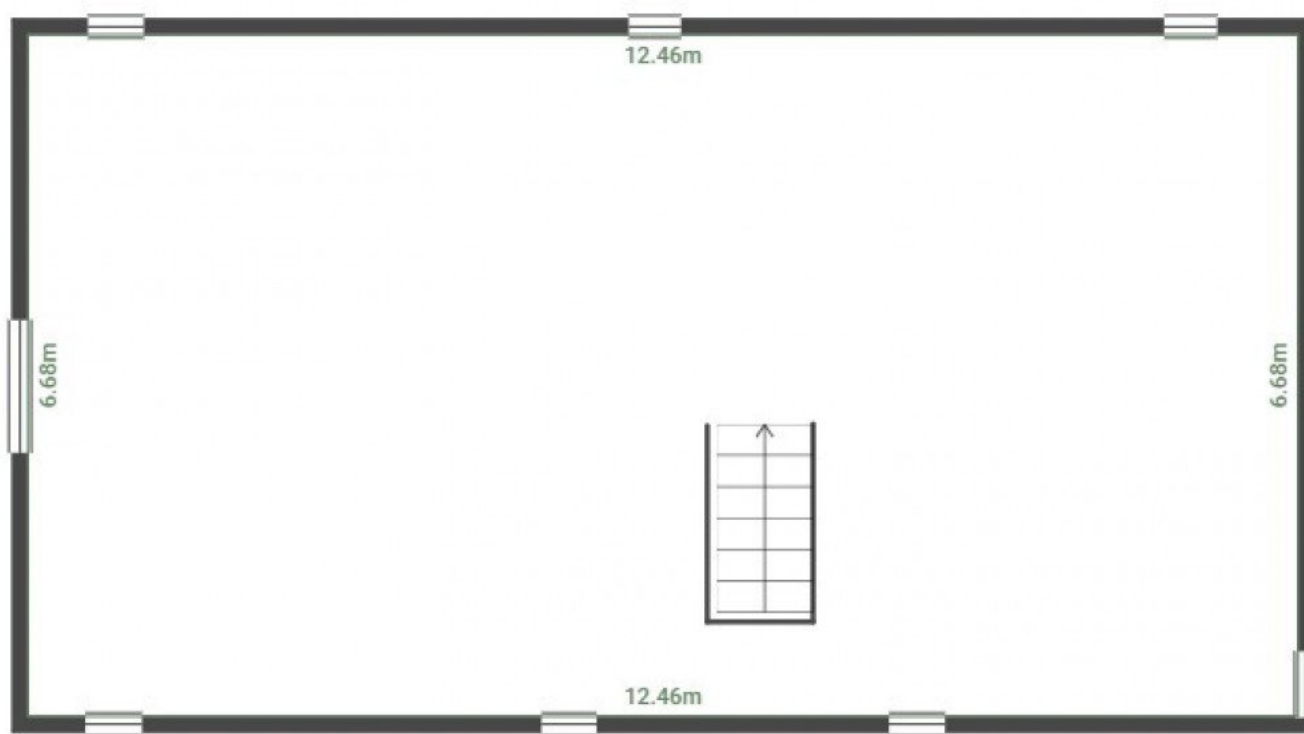


Grundriss 1.OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gröditz
- > 7 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1059



Grundriss 2.OG



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gröditz
- > 7 Zimmer

- > 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1059



## Ansprechpartner:



**Frau Peggy Günther**

**Telefon:** 034298 549070  
**Mobil:** 004915254250755  
**E-Mail:** [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

## Firmendaten:

**LE-APIS Immobilien**  
Peggy Günther  
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)  
Internet: [www.le-apis-exclusiv.de](http://www.le-apis-exclusiv.de)  
Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689  
Steuernummer: 237/226/01025  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße 7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

**Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.**

## Ihre Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---