

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waltersdorf

**Wohnen wo andere abschalten-Haus mit Blick auf die  
Lausche in traumhafter Naturlage**



Objekt-Nr. OM-439359

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **170.000 €**

Hauptstraße 139  
02799 Waltersdorf  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Ort, der sich wie Urlaub anfühlt - jeden Tag.

Als wir damals hier eingezogen sind, fühlte es sich für uns die ersten zwei Jahre fast surreal an, hier zu wohnen.

Nach der Arbeit nach Hause zu kommen bedeutet sofort: abschalten, durchatmen, und ankommen.

Die ruhige Lage direkt am Feld- und Waldrand, kombiniert mit dem freien Blick auf die Lausche, schafft eine ganz besondere Atmosphäre - ein Zuhause für Menschen, die genau das suchen.

Objektbeschreibung:

Das Haus bietet ca. 100 qm Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer und 2 Bäder, Nutzfläche 150 qm und ein großzügiges Grundstück von ca. 1300 qm.

Es eignet sich ideal für:

- Paare

- Familien

- oder Menschen, die sich ihren Wohnraum individuell gestalten möchten

Die vorhandene Substanz bietet eine solide Grundlage, gleichzeitig eröffnet sich viel Potenzial zur eigenen Verwirklichung.

Ausstattung & Zustand

Im vergangenen Jahr wurde bereits eine moderne Wärmepumpe installiert - ebenso ist die Warmwasserversorgung mit 700l Pufferspeicher darüber gesichert und ein 700l Wassertank für die Heizung.

Die geplante Installation einer Fußbodenheizung im Untergeschoss sowie einer Deckenheizung im Obergeschoss wurde jedoch noch nicht umgesetzt.

Die Beheizung erfolgte zuletzt über einen Kamin.

Dadurch bietet sich die Möglichkeit, das Heizkonzept nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Auch die Bäder befinden sich in einem älteren Zustand und können bei Bedarf modernisiert werden.

## Ausstattung

Das Haus ist in einem soliden Zustand, gleichzeitig eröffnet sich viel Potenzial zur eigenen Verwirklichung.

- Wärmepumpe bereits vorhanden

- Strom und Zählerkasten wurden letztes Jahr auch erneuert

- Fenster wurden vor 4 Jahren im ganzen Haus erneuert

Bäder sind in einem älteren Zustand und können nach eigenen Vorstellungen saniert werden.

### Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Wir bieten unser Haus zum Verkauf an und sind offen für eine faire Übergangslösung für Kaufinteresse, die sich zeitlich noch in einer Verkaufs-oder Umzugsphase befinden

Rahmenbedingungen:

Anzahlung bei Vertragsabschluss; 30000€ Abschluss eines befristeten Mietvertrags über 2 Jahre Nach ablauf der Mietzeit ist der Kauf des Hauses vorgesehen, die restliche Kaufsumme wird dann beglichen (eine frühere Kaufpreiszahlung ist jederzeit möglich)

Während der Mietzeit trägt der Mieter/Kaufinteressent sämtliche Kosten für Reparatur und Instandhaltung.

Ziel ist ein klarer und verbindlicher Übergang von Miete zum Kauf

Dieses Modell richtet sich insbesondere an interessenten ,die ihr Objekt noch Verkaufen oder sich zeitlich zwischen zwei Wohnsituationen befinden.

Aus eigener Erfahrung wissen wir, dass sich Verkauf und Kauf nicht immer nahtlos abstimmen lassen, und möchten daher eine faire Lösung anbieten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer besonderen ruhigen und naturnahen Umgebung, direkt am Feld- und Waldrand.

Von hier aus genießen sie einen freien Blick auf die Lausche - ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Ideal für alle, die:

- Ruhe und Natur lieben
- gerne draussen sind
- bewusst Abstand vom Alltag suchen

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur sind in ca. 5 km Entfernung erreichbar.

Anbindung: Die Lage ist bewusst ruhig und etwas abseits - perfekt für Menschen, die Entschleunigung suchen.

Eine Busverbindung ist vorhanden (ca. stündlich bis zweistündlich) ,ein Auto ist im Alltag von Vorteil.

Besonderheiten:

- traumhafte Ruhelage
- direkter Zugang zu Feld & Wald
- freier Blick auf die Lausche
- großes Grundstück 1300qm
- Wärmepumpe bereits vorhanden
- Strom und Zählerkasten wurden letztes Jahr auch erneuert
- Fenster wurden vor 4 Jahren im ganzen Haus erneuert
- viel Gestaltungsspielraum
- besonderes Wohngefühl (" wie Urlaub zu Hause")

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick zum Wald und Wiese



Blick zum Wald und Wiese

# Exposé - Galerie



Durchgang zum Wald und wiese



Garten hinterm Haus

# Exposé - Galerie



Große Tür zum Garten



Rückseite Haus

# Exposé - Galerie



Linke seite Haus



Rechte seite Haus

# Exposé - Galerie



Vorderansicht Haus



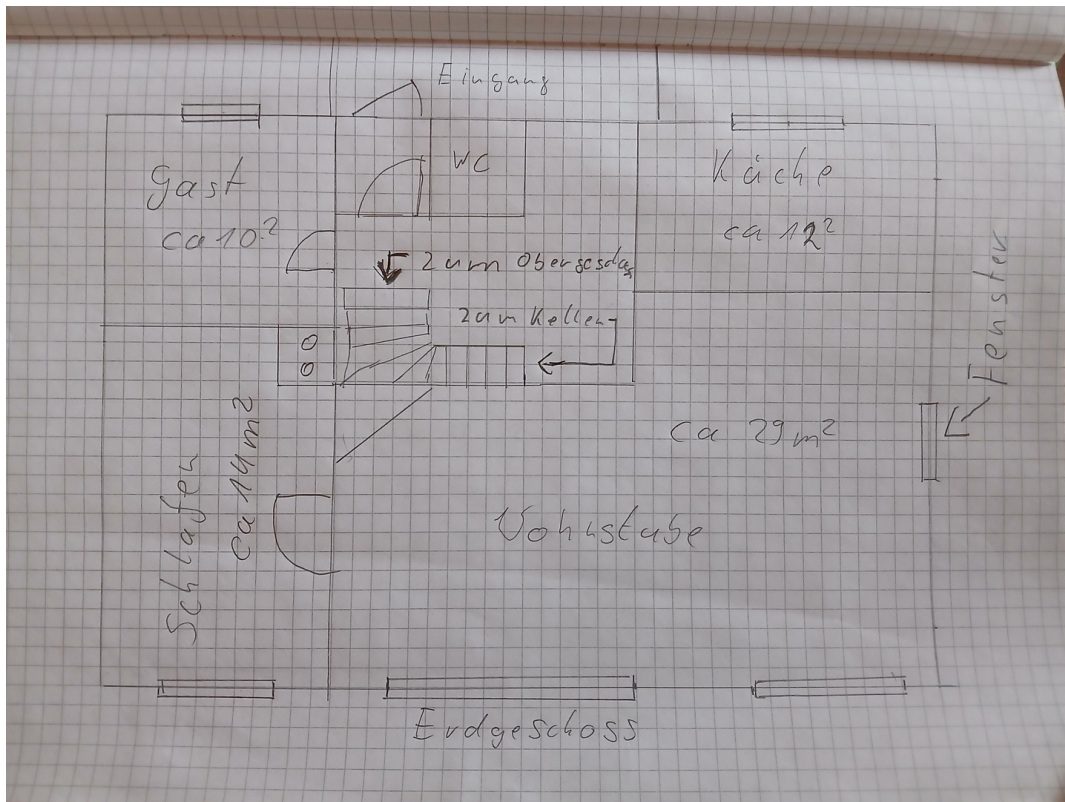
Terrasse Haus Eingang

# Exposé - Galerie

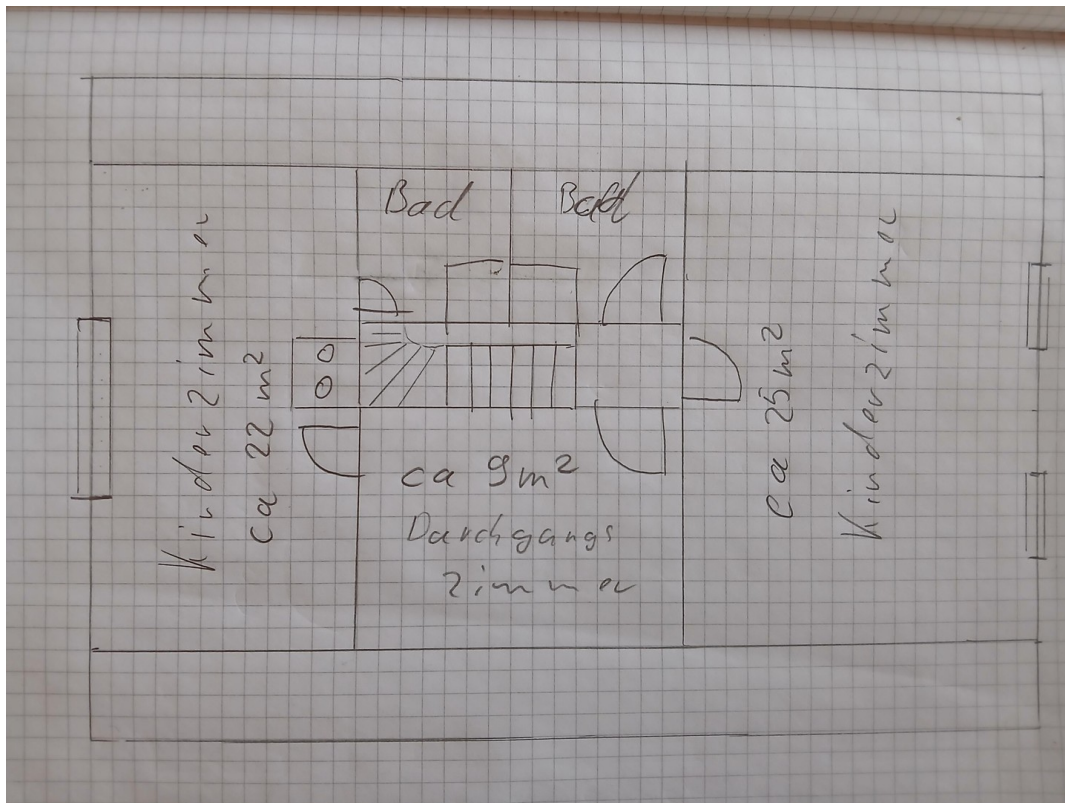


Vorderansicht

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss