



## Ländliche Idylle - Bauernhaus mit Nebengelass

### Lage- und Objektbeschreibung

Das Anwesen befindet sich im Strehlaer Ortsteil Großrügeln, welcher nur wenige Fahrminuten von Riesa entfernt ist. Die Städte Strehla und Riesa bieten seinen Bewohnern alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob Kindergarten, Schule, Ärzte oder Einkaufsmöglichkeiten, alles ist in wenigen Minuten mit dem Bus, Fahrrad oder Auto erreichbar. Bis zur Auffahrt der Autobahn 14 wären es ca. 25-30 Fahrminuten (Leisnig oder Döbeln). Zur Autobahn 13 werden etwa 40 Minuten mit dem Auto benötigt. Strehla besitzt zudem eine Personenfähre, mit welcher man nach Lorenzkirch übersetzen kann. Zahlreiche Vereine in der Umgebung sorgen für eine attraktive Freizeitgestaltung und ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm. Zudem gibt es vieles mit dem Rad oder zu Fuß im Umland zu entdecken. Mehr Informationen erhalten Sie unter: <http://www.nixstein-immobilien.de/wissenswertes>, <http://www.strehla.de/> und <http://www.riesa.de/deu/>

Für all jene, welche nach einem Eigenheim mit der Möglichkeit zur Tierhaltung suchen oder aber auch mehr Platz und Freiraum benötigen, wird diese Immobilie von Interesse sein. Das Hauptgebäude besitzt eine Wohnfläche von ca. 150 qm und verteilt sich auf 2 Etagen. Es sind mehrere Zimmer, zwei Küchen und zwei vollwertige Bäder vorhanden, wobei eines davon erst 2019 behindertengerecht umgebaut wurde. Die Deckenhöhen betragen im Erdgeschoss ca. 2,30m und im Obergeschoss ca. 2,15m. Weiterer Wohnraum kann durch die Sanierung des unausgebauten Bereiches des Obergeschosses sowie des Dachbodens entstehen. Da das Gebäude nicht unterkellert ist, befinden sich im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Heizung (Ölzentralheizung), Werkstatt und Lagerung. Das Dach wurde 1999 erneuert. Weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen folgten. Für Abwasser ist eine eigene vollbiologische Kleinkläranlage vorhanden. Das Nebengebäude mit angrenzenden Holzlager ist die ehemalige Stallung mit Schweinebuchten, Pferde- und Hühnerstall, Garage und vieles mehr. Weiterhin sind neben dem großzügigen Innenhof ein kleiner Gemüsegarten, eine Streuobstwiese mit alten Baumbestand und eine große Grünfläche (Bauland für ein Einfamilienhaus) gegeben. Zur Bewässerung des Grundstückes kann der im Innenhof befindliche Brunnen genutzt werden.

### Objekt-Nr: 1057

**Anschrift:**  
**01616 OT von Strehla**

**Kaufpreis: 220.000,00 EUR**

Gebäudenutzfläche: 147,4 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 3.100m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5  
Waschhaus, Heizungsraum  
Bad I: Dusche, Fenster, WT, WC  
Bad II: Wanne, Fenster, WT, WC  
Stellplatzart: Garage  
Außenstellplatz

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Öl  
Baujahr: 1840  
Art des Energieausweises:  
Bedarfsausweis  
erstellt am: 05.08.2021  
gültig bis: 04.08.2031  
Verbrauchskennwert  
insgesamt  
(in kWh/(m<sup>2</sup>a)): 312,4  
Verbrauch inkl.  
Warmwasser: nein

**Käuferprovision:**  
2,50 % des Kaufpreises  
Sämtliche Provisionsangaben  
sind ohne Mehrwertsteuer  
(Kleinunternehmer nach § 19UStG).