



Einfamilienhaus mit Nebengelass

Weifbergstraße 5 - 01855 Sebnitz

WICHTIGES AUF EINEN BLICK

**IMMOBILIENART**

Einfamilienhaus

**WOHNFLÄCHE**ca. 115.64 m²**ZIMMER**

4

**BAUJAHR**

1935

**KENNUNG**

16

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Grundstücksfläche | ca. 640 m ² |
| Nutzfläche | ca. 201.54 m ² |
| Einbauküche vorhanden | Ja |
| Qualität der Ausstattung | Normal |
| Etagenzahl | 2 |
| Stellplatztyp | Garage |
| Garagenanzahl | 1 |
| Stellplatzanzahl | 1 |
| Verfügbar ab | ab sofort |
| Barrierefrei | Nein |
| Sauna vorhanden | Nein |
| Gäste-WC vorhanden | Nein |
| Terrasse vorhanden | Ja |
| Provision Käufer inkl. MWST | 3,57 |
| Preis auf Anfrage | Ja |

GALERIE



Hausansicht



Hausansicht



Eingang



Vorraum



1 Zimmer EG



Küche



Treppenaufgang



1 Zimmer 1. OG



1 Zimmer 1.0G



Dachterrasse



Dachterrasse



Spitzdach mit 2 Zimmern



Bad/ Waschraum Keller



Vorratsraum Keller



Wintergarten



Garage



Einfahrt Garage/Nebengelass



Ansicht mit Garten



Garten



Hausansicht mit Garten



Hausansicht

ÜBER DIE IMMOBILIE

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Nebengelass aus dem Jahr 1935 mit ca. 201,54m² Wohn- und Nutzfläche vereint solide Bauweise, großzügige Raumstruktur und naturnahe Wohnlage. Das zweigeschossige Gebäude mit Vollunterkellerung wurde ab den 1960er-Jahren durch einen Anbau (1961) sowie eine große Terrasse (1965) erweitert. Heute bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Ruhesuchende oder kreative Köpfe mit Platzbedarf. Im Kellergeschoss befinden sich ein praktischer Vorratsraum sowie ein zusätzliches Bad mit Badewanne – ideal als Hauswirtschaftsbereich oder Wellnessoption.

Das Erdgeschoss empfängt mit einem einladenden Vorraum. Von hier gelangt man in den Wintergarten mit direktem Zugang zum gepflegten Garten. Ergänzt wird die Etage durch ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Bad, eine

Küche sowie Zugang zu den Schuppen und der Garage. Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit traumhaftem Zugang zur großzügigen Dachterrasse, die den Blick ins Grüne öffnet. Eine Bodenleiter führt zusätzlich zum ausgebauten Dachboden, der über weitere Schlafmöglichkeiten verfügt. Im Kellergeschoss befinden sich ein praktischer Vorratsraum sowie ein zusätzliches Bad mit Badewanne – ideal als Hauswirtschaftsbereich oder Wellnessoption. Das Haus präsentiert sich gepflegt und ist teilweise modernisierungsbedürftig. Die klare Struktur, das massive Mauerwerk und die liebevoll angelegte Gartenanlage bilden eine solide Basis für individuelle Gestaltung. Schuppen und Garage bieten zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hobbies, Handwerk oder Gartengeräte.

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

| | | | |
|--------------------------|------------|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweis | Vorhanden | Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Heizungsart | Öl-Heizung | Energiekennwert | 214.5 kWh/(m ² *a) |
| Befeuerung/Energieträger | Heizöl | Energieeffizienzklasse | G |
| Baujahr | 1935 | Energie mit Warmwasser | Ja |

AUSSTATTUNG

- Wohn und Nutzfläche ca. 201,54m²
- Wohnfläche ca. 115,64
- Nebengelass ca. 60,14m²
- 2 Stockwerke + Keller & Dachspitz
- 4 Zimmer
- 2 Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer

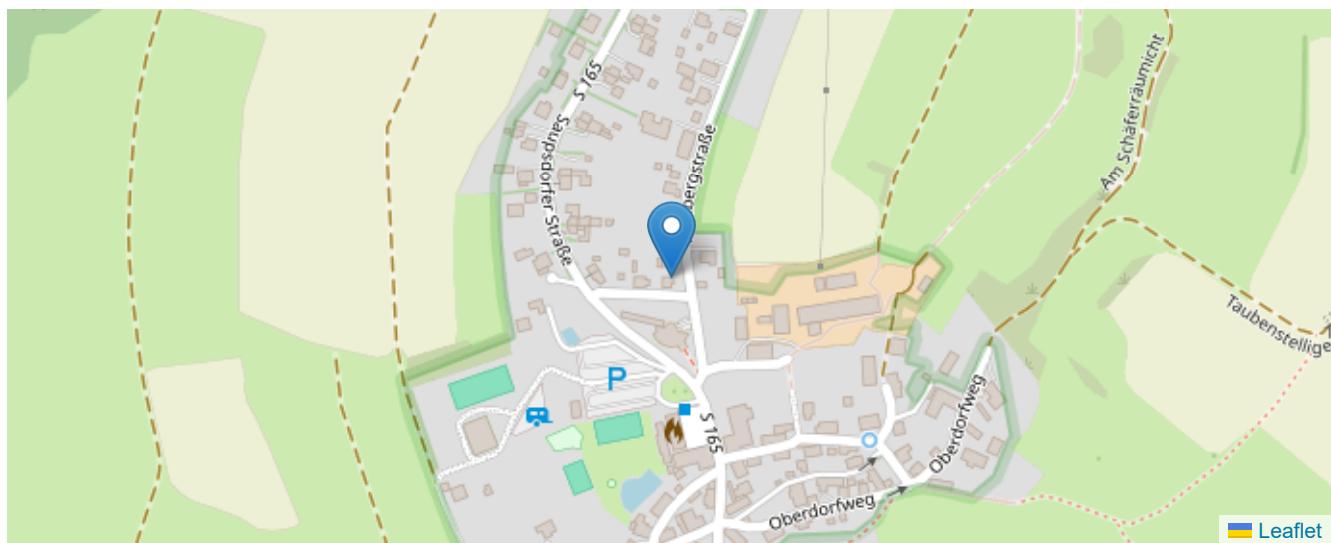
- 1 Küche
- 1 Badezimmer
- 1 Wintergarten
- 1 Terrasse
- 1 Vorräum
- 3 Schuppen
- 1 Garage / 2 PKW-Stellplätze

UMFELD DER IMMOBILIE

Die Immobilie liegt im ruhigen Erholungsort Hinterhermsdorf, einem Ortsteil der Stadt Sebnitz, mitten im Nationalpark Sächsische Schweiz. Die naturnahe Umgebung mit Wäldern, Wanderwegen und Sandsteinfelsen bietet ideale Bedingungen für Erholung und Freizeit. Beliebte Ausflugsziele wie der Weifbergturm oder die Kahnfahrt in der Kirnitzschklamm befinden sich in unmittelbarer

Nähe. Ein kleiner Dorfladen sichert die Grundversorgung vor Ort. Sebnitz ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und weitere Infrastruktur. Für Familien gibt es einen Kindergarten im Ort sowie Grund- und weiterführende Schulen in Sebnitz.

KARTE



PROVISIONSHINWEIS

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages hat der Käufer, sofern er im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit handelt, ein Honorar in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer zu zahlen. Handelt der Käufer als Verbraucher, gilt der Honorarsatz in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter-/Beteiligungsgesellschaft bzw. dem

Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Wenn infolge der Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Mietvertrag über oben genanntes Gewerbeobjekt (Gewerberaum) zustande kommt, verpflichtet sich der Auftraggeber, an den Auftragnehmer eine Provision in Höhe von 5,95 Bruttomonatsmieten ohne Energiekosten inkl. MwSt. zu bezahlen. Die Provision ist mit Rechtswirksamkeit des Hauptvertrages fällig und zahlbar.

WEITERE INFORMATIONEN

Eine Lage für Naturliebhaber und Familien, die Ruhe und gute Erreichbarkeit verbinden möchten.

Mindestpreis ab 150.000 €

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen

und Preisangaben stammen ausschließlich vom Eigentümer (oder einem Dritten). Eine Haftung unseres Unternehmens hierfür ist ausgeschlossen. Änderungen bleiben vorbehalten. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

IHR ANSPRECHPARTNER

VVI

Adam Krumbach

 email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de