

Am Eismurmlager 7  
D - 01189 Dresden

Telefon +49 (0) 351 413 80 0  
Telefax +49 (0) 351 413 80 13

E-Mail [info@auctionsale.de](mailto:info@auctionsale.de)  
Internet [www.auctionsale.de](http://www.auctionsale.de)

18. November 2022

mh/EFH-DD-Land-Angebot.docx

**HUFNAGEL** • Am Eismurmlager 7 • 01189 Dresden

**Angebot: Freistehendes Einfamilienhaus / Neubauernhaus mit großem Grundstück am östlichen und ländlichen Stadtrand von Dresden**



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für Ihr Interesse an unseren Angeboten. Im Kundenauftrag biete ich Ihnen gemäß meiner nachstehenden Angebotsbedingungen ein **freistehendes Einfamilienhaus am östlichen und ländlichen Stadtrand von Dresden** im Freihandverkauf an:

- **Grundstücksgröße:** 1.847 m<sup>2</sup>
- **Bebauung:** teilunterkellertes Neubauernhaus bestehend aus einem Wohnhausteil mit angebauten Stall und Heuboden, sowie einem ehemals als Stall genutzten Anbau, teils befestigte Freiflächen, Grünanlagen, Toranlage mit Funkfernbedienung, Gartenteich, großer Carport
- **Alter der Bebauung:** Baujahr ca. 1945, Anbauten später
- **Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>, siehe Grundriss
- **Nutzfl. Nebenräume:** ca. 61 m<sup>2</sup> Anbau ehem. Stall  
ca. 50 m<sup>2</sup> Anbau ehem. Stall mit Heuboden  
ca. 70 m<sup>2</sup> Keller Wohnhaus
- **Baubeschreibung:**
  - Außen- und Innenwände Massivbauweise aus Bruch- und Ziegelsteinen
  - Kellerdecke Gewölbe aus Ziegelsteinen mit Stahlträgern
  - Zwischendecken aus Holzbalkenkonstruktion
  - Spitzboden nicht ausgebaut und nicht gedämmt
  - Dachkonstruktion mit baulichen Mängeln (fehlender Ringanker)
  - Ziegeldeckung (schadhaft)

- **Ausstattung:**
  - Bad und Fenster nach 1990 erneuert
  - Wände teilw. mit Holzbeplankung
  - Holztreppe sehr steil
  - Grundrissgestaltung veraltet
- **Heizungsanlage:** Elektro-Nachtspeicheröfen
- **Medien:**
  - Elektroenergie
  - Telefon
  - Trinkwasser
- **Kleinkläranlage:** Hersteller: MALL UMWELTSYSTEME GMBH  
Typ/Modell: SanoClean classic line S/4 EW  
Zulassungs-Nr.: Z-55.31-287  
Zulassungsdatum: 10.09.2009  
Eingebaut: 06/2010  
Nennvolumen: 3,5 m<sup>3</sup>  
Wartungsintervall: 2x jährlich, letztlich am 24.03.2022, ohne Mängel
- **Gebäudeschäden:**
  - Fassade erneuerungsbedürftig
  - Dach und Dachkonstruktion reparaturbedürftig
  - Keller feucht
  - umfangreicher Wärmeschutz- und allgemeiner Sanierungsbedarf
  - Auflistung ist nicht vollständig
- **eingetragene Lasten:**
  - Hochspannungsleitungsrecht der Bundesrepublik Deutschland
  - beschränkte Dienstbarkeit (Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Umspannstation einschließlich Erdkabelleitungen zur Informationsübertragung)
- **Makrolage:**
  - Dresden, Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen mit ca. 554.649 Einwohnern
  - das Objekt ist ca. 18 km östlich vom Stadtzentrum entfernt und liegt im ländlichen Raum
- **Mikrolage:**
  - dezentral, an einer Staatsstraße, unweit der Bundesstraße B6 am östlichen Stadtrand von Dresden
  - in Nachbarschaft einer Reithalle und eines Einfamilienhauses, rundum überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- **Verkehrsanbindung:**
  - Staatstraße vor dem Grundstück
  - 19 km bis Autobahn A 17, Anschlussstelle Pirna
  - 13 km bis Autobahn A 4, Anschlussstelle Pulsnitz
  - Bushaltestelle unmittelbar vorm Haus
- **Zubehör/Inventar:** Das bewegliche Inventar/Zubehör ist Gegenstand dieses Angebotes.
- **Energieausweis:** Art: Bedarfsausweis  
Gebäudetyp: Wohngebäude  
Energiebedarf Gebäude 332,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Gültigkeit bis 17.08.2032
- **Status:** frei, sofort beziehbar unter Berücksichtigung der Baumängel

- Angebotspreis: **199.000,00 Euro** (Verhandlungsbasis)
- Courtage: 3,0 % des Kaufpreises zzgl. 19 % Umsatzsteuer (somit insgesamt 3,57 %)

Siehe ausführliche Fotodokumentation im Internet unter [www.auctionsale.de](http://www.auctionsale.de).



Dieses Angebot finden Sie auch bei **ImmobilienScout24**.

Link: <https://www.immobilienscout24.de/expose/137936664>

Bei Interesse bitte ich um **Ihr verbindliches Gebot**. Im Fall des Zuschlags werden neben dem Netto-Kaufpreis **3,0 % Courtage** zzgl. 19 % Umsatzsteuer (somit insgesamt 3,57 %) fällig. Verkauft wird zum besten Gebot und zu unseren Angebots- und Vertragsbedingungen. Bei Zuschlag ist der Bieter **zur Abnahme verpflichtet**.

Die Immobilie wird gekauft wie besichtigt, in gebrauchtem Zustand und unter Ausschluss jeglicher Zusicherung von besonderen Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich sichtbarer und verborgener Mängel und Vorschäden, Betriebssicherheit und Zulässigkeit. Angaben des Verkäufers über Maße, Betriebsmittelverbrauch, Baujahr, Verwendbarkeit, Qualität, Menge, Maßhaltigkeit, sowie über Dauer und Maß der Benutzung etc., sind unverbindlich und nur als annähernd zu betrachten.

Die Immobilie kann erhebliche Mängel oder Fehler haben. Diese sind wesentlicher und vereinbarter Bestandteil des Kaufgegenstandes und begründen kein Rücktritts- oder Wandlungsrecht.

Die Immobilie wird unter Ausschluss der Sachmängelhaftung verkauft. Dieser Ausschluss gilt nicht für Schadensersatzansprüche aus Sachmängelhaftung, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verletzung von Pflichten des Verkäufers beruhen sowie bei der schuldhaften Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Soweit Ansprüche aus Sachmängelhaftung gegen Dritte bestehen, werden sie an den Käufer abgetreten.

Das mögliche Risiko des Erwerbs ohne Zusicherung von besonderen Eigenschaften wird bereits bei der Kaufpreisfindung bei dem Gebot des Käufers hinreichend berücksichtigt.

Warenzeichen-, Namens- oder Markenrechte, Lizenzen, Konzessionen und Genehmigungen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Eine Verrechnung des Kaufpreises mit eventuellen Forderungen aus möglicher früherer Geschäfts- oder sonstiger Beziehung des Erwerbers mit dem Insolvenzschuldner, dem Verkäufer oder dessen Auftraggeber ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit dem Zuschlag bzw. freihändigem Vertragsabschluss trägt alleinig der Käufer das Risiko der Verschlechterung, des Unterganges und des Totalverlustes der Immobilie aus technischen oder sonstigen Gründen. Der Versteigerer/Verkäufer haftet nach dem Zuschlag bzw. freihändigem Verkauf nicht für die Immobilie, da der Gefahrenübergang mit dem Zuschlag erfolgt.

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Ein Zwischen- und Vorabverkauf ist vorbehalten.

Ich danke für Ihr Interesse und stehe Ihnen für Rückfragen und eine Besichtigung nach vorheriger Abstimmung natürlich gerne zur Verfügung. Ebenfalls können Sie auf Anfrage Fotos per E-Mail erhalten.

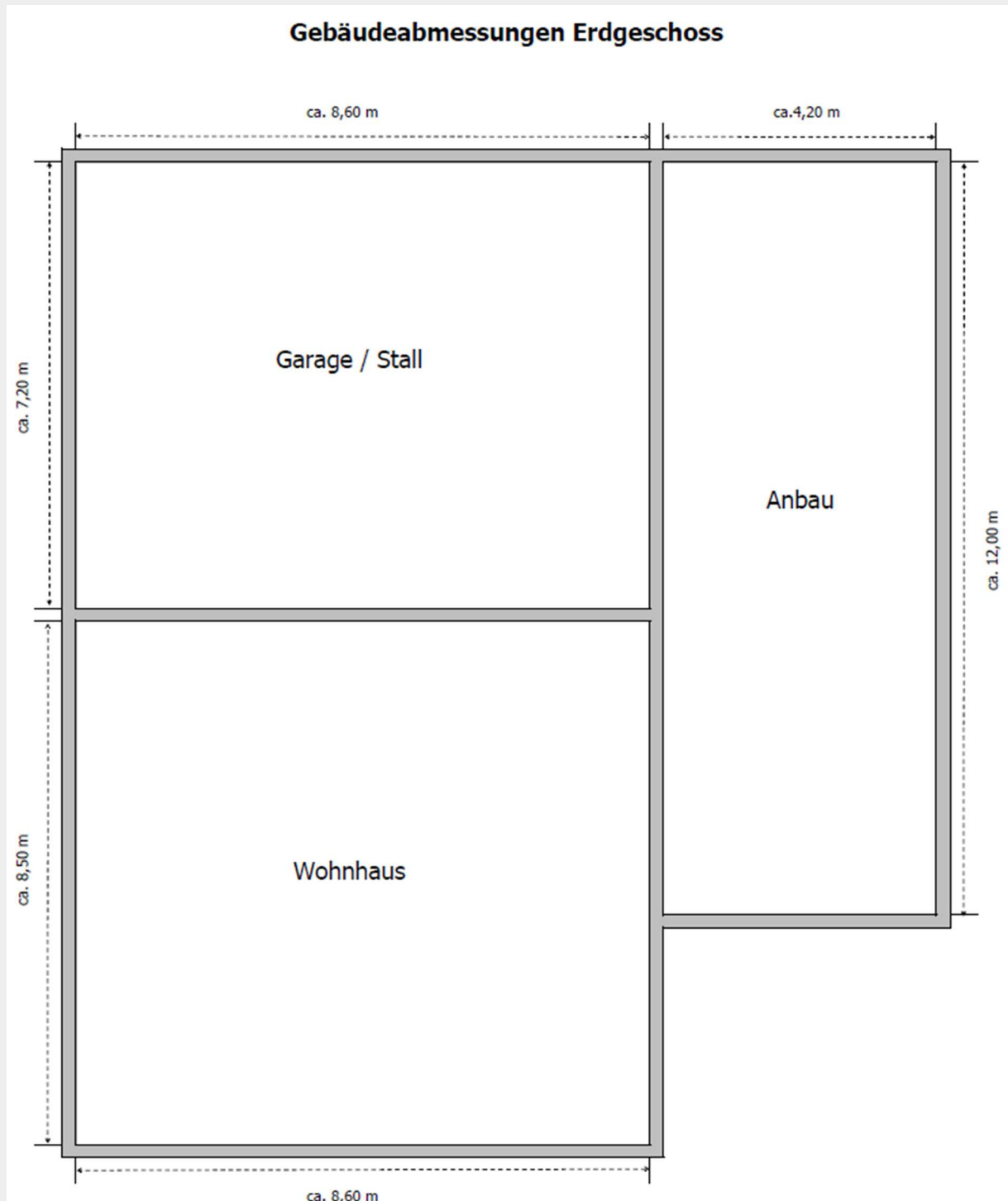
Mit freundlichen Grüßen

Markus Hufnagel

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und versendet und trägt daher keine Unterschrift)

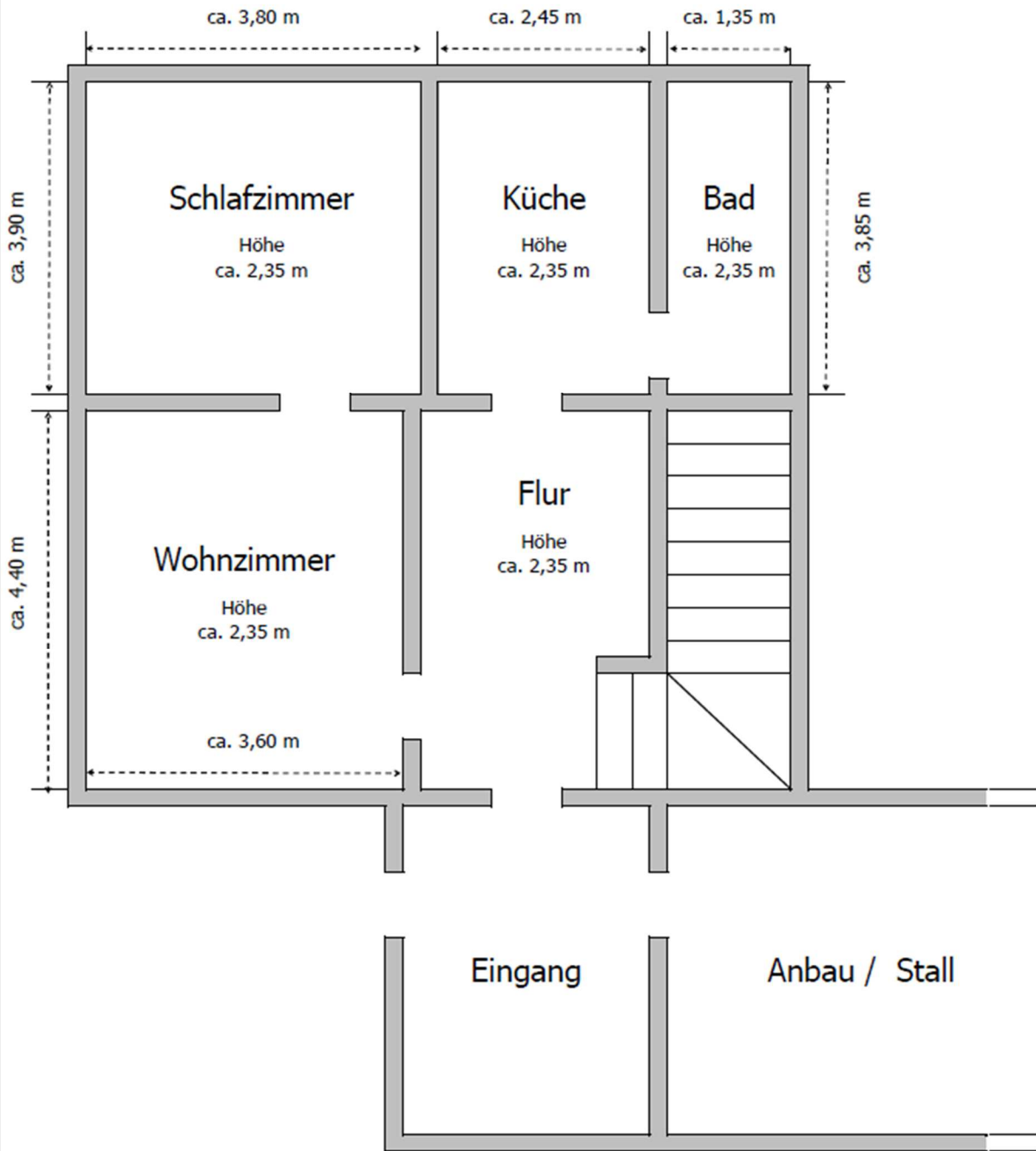
**Anlagen:**

Grundrisse (überschlägig nach Angabe des Auftraggebers) - 3 Seiten



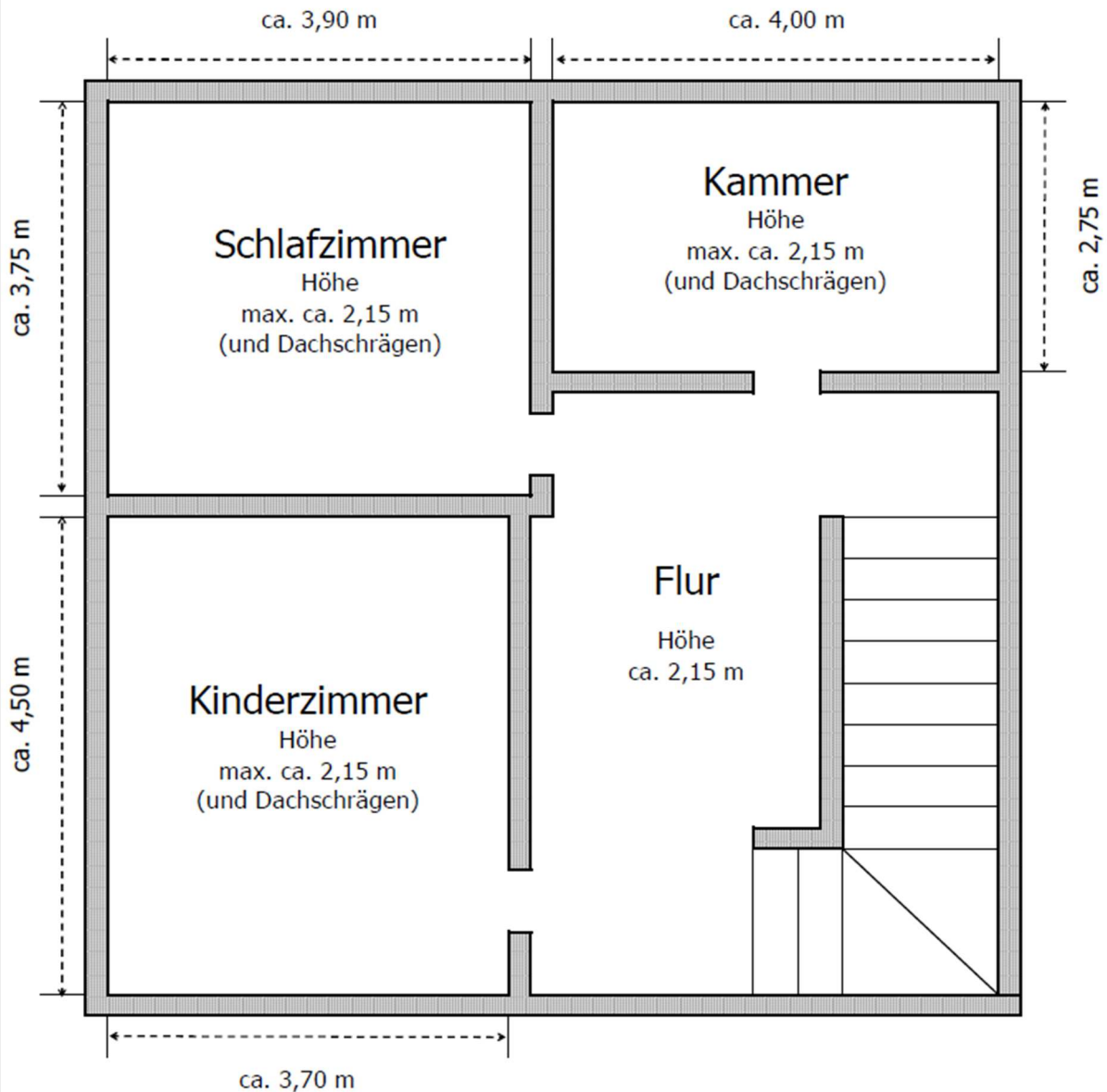
Ohne Maßstab  
Skizze unverbindlich

## Grundriss Wohnhaus EG



Ohne Maßstab  
Skizze unverbindlich

## Grundriss Wohnhaus OG



Ohne Maßstab  
Skizze unverbindlich