

## Exposé

Objektnr.: 2104 - Boxberg/OL - WH

**Ehem. Gaststätte "Lindenhof" am Bärwalder See, sofort bewohnbar, ca. 200m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, Denkmal mit Steuervorteil, 1.200m<sup>2</sup> Grdstk.**



### **Beschreibung:**

Die sofort bewohnbare ehemalige Gaststätte "Lindenhof" befindet sich unweit des Bärwalder See ([www.baerwaldersee.eu](http://www.baerwaldersee.eu)), dem größten See Sachsens und überregional bekannten Tourismus- und Wassersportzentrum. Mögliche Freizeitaktivitäten vor Ort sind Strandbaden, Wassersport, Radfahren, Inline-Skaten, Segeln, Windsurfen, Motorbootfahren, Angeln, Wandern und Camping. Das für Mischnutzung erbaute Objekt eignet sich ideal für Mehr-Generationen-Wohnen, Ferienzimmervermietung und Kleingewerbetreibende. Die Grundstücksfläche umfasst etwa 1.200 m<sup>2</sup>. Das gepflegte Objekt liegt in zentraler ruhiger Lage eines Ortsteiles von 02943 Boxberg/O.L in der reizvollen "Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft". Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten finden sich in Bautzen, Niesky, Weißwasser (jeweils 25 km) und Görlitz (40km). Die Autobahn A4 nach Dresden ist 20km entfernt.

**Kaufpreis (VB): 69.990,- €**

**Provision: Provisionsfrei für Käufer\***

\*Betrag inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer o. als Vollbetrag bei Befreiung nach UStG

**Objektart:**

Wohnhaus mit Anbau, Nebengelass und Garage

**Netzanschlüsse/zentrale Erschließung:**

Strom, Trinkwasser, Abwasser, Telefon und Internet über öffentliche Netze, Glasfaseranschluss in Planung

**Gebäudeart/Bauart:**

Hauptgebäude in zweigeschossiger Massivbauweise, Vollziegel- und Natursteinmauerwerk

**Baujahre/Modernisierungen:**

Hauptgebäude und Garage erbaut ca. 1890-1920, Anbau erbaut ca. 1990, teilweise Modernisierung Fenster ab 1990, Einbau der Öl-Zentral-Heizung ca. 2000, teilweise Modernisierung des Innenausbaus ca. 2010-2020

**Zimmer/Gebäudeflächen:**

8 Zimmer verteilt auf EG und OG, 2x Küche, 2x Bad mit WC und Badewanne, teilunterkellert ca. 10m<sup>2</sup>, Dachboden derzeit nicht ausgebaut, ca. 200m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 100m<sup>2</sup> Nutzfläche in Nebengelassen und Garage

**Heizung/Ausstattung:**

Öl-Zentral-Heizung, 2x Einbauküche, 2x Bad mit WC und Badewanne

**Denkmalschutz/Energieausweis:**

Objekt steht unter Denkmalschutz, Bedarfsausweis gültig bis 18.01.2033, Energiebedarf: 350,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), EnergieEffizienzklasse: H.

**Exposé/Besichtigung:**

Das ausführliche Exposé und allen wichtigen Informationen können Sie auf der Internetseite [www.hometeam24.de](http://www.hometeam24.de) selbstständig einsehen, herunterladen und ausdrucken. Unsere offenen Besichtigungstermine sind ebenfalls auf unserer Internetseite veröffentlicht. Eine Voranmeldung zur Besichtigung ist nicht nötig. Zur Teilnahme reisen Sie einfach zum Termin an die Objektadresse an. Ist bei Objekten kein Besichtigungstermin (mehr) angesetzt, so erhalten Sie diesen auf Anfrage.

**Rechts-/Datenschutzerklärung:**

Alle bereitgestellten Informationen beruhen auf Auskünften Dritter, unterliegen dem Irrtumsvorbehalt und der Vertraulichkeit. Das Maklerbüro übernimmt keine Haftung oder Gewähr für Änderungen, Richtigkeit und Vollständigkeit. Eine sichere Begehung kann vom Maklerbüro oder Objekteigentümer nicht gewährleistet werden. Tätigkeiten o. Unterlassungen von Kunden erfolgen auf eigene Gefahr, Kosten und Haftung. Haftung, Gewähr oder Schadenersatz des Maklerbüros für bei Kunden in Verbindung mit einem Auftrag entstehende Personen-, Sach- oder Vermögensschäden sind ausgeschlossen. Alle Objektangebote erfolgen freibleibend und vorbehaltlich des Zwischenverkaufs. Bei Anfragen bitten wir um vorherige Kenntnisnahme unserer Datenschutzerklärung (siehe Anlage oder im Internet einsehbar unter [www.hometeam24.de](http://www.hometeam24.de)).

**Fotogalerie - Grundstück und Gebäude**



Fotogalerie - Garten, Umgebung und Bärwalder See



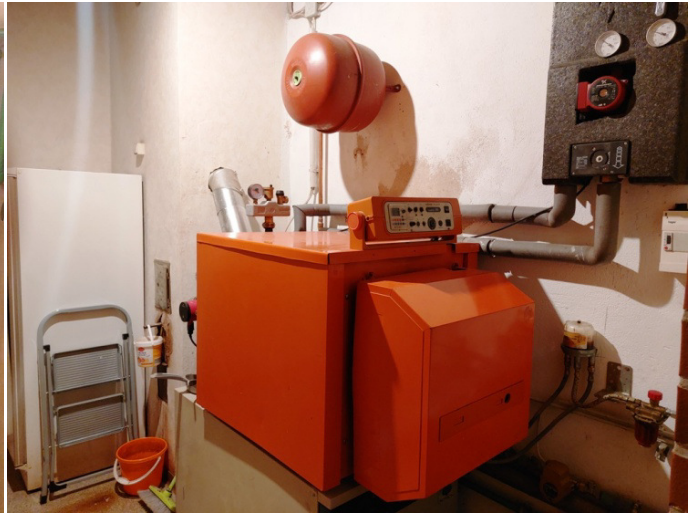
Fotogalerie - Hauptgebäude



Fotogalerie - Hauptgebäude



Fotogalerie - Installation und Details





## Daten- und Informationsblatt zum Exposé

Objektnr.: 2104 - Boxberg/OL - WH

### Objekt-Adresse:

Neudorfer Str. 409, 02943 Boxberg/O.L. OT Kaschel

Bitte nutzen Sie für eine ausführliche Besichtigung unsere offenen Besichtigungstermine!

### GB-Flurstücke und Flächengrößen:

Grundbuchamt Weißwasser, Gemarkung Klitten, Flur 3, Flurstück 107, Gebäude- und Freifläche, Größe 610 m<sup>2</sup>

Die Grundstücksgröße beträgt nach Abschluss der Flurneuordnung etwa 1.200m<sup>2</sup>.

### GB-Eigentümer:

Drei Privatpersonen in Eigentümergemeinschaft

### GB-Lasten und Beschränkungen (Abt. II):

Wegerecht von 1856 (vermutlich veraltet).

### GB-Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abt. III):

Keine Eintragungen.

### Derzeitige Nutzung, Nutzungsverträge und Nutzungsübergabe:

Das Objekt ist vertragsfrei und wird noch bis zur Verkaufsvereinbarung vom Verkäufer eigengenutzt. Bezugsfreie Übergabe zum Übergabetermin.

### Inventar/bewegliche Sachen:

Das Objekt ist derzeit voll möbliert. Die Überlassung bzw. Beräumung des Mobiliars erfolgt in Absprache zwischen Verkäufer und Käufer. In den Nebengelassen befinden sich Gerätschaften, Baumaterialien, Brennstoffe und Abfallstoffe. Hinterlassenes Inventar kann vom Käufer unentgeltlich zur Weiternutzung oder Entsorgung übernommen werden (außer persönliche Sachen).

### Besonderheiten/Bauvorhaben:

Die Grundstücksgröße wird aktuell im Grundbuch mit 610 m<sup>2</sup> angegeben. Nach der schon durchgeführten ländlichen Neuordnung wird die Grundstücksgröße auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> geschätzt (ohne Gewähr). Die Änderung im Grundbuch erfolgt noch von Amts wegen nach Abschluss des Flurneuordnungsverfahren. Nähere Auskünfte dazu erteilt das Maklerbüro

### Baulasten/Altlasten:

Die Einsicht in amtliche Verzeichnisse (Baulastenverzeichnis, Altlastenkataster) obliegt mangels Eintragungsverdacht dem Käufer.



Luftbild mit alten (schwarz) und neuen Flurstücksgrenzen (rot)



Quelle:

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

[www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de)

Die Daten wurden vom Nutzer geändert.



## Information zu Vertragsbedingungen des notariellen Kaufvertrages:

**Objektzustand:** Das Objekt wird im Gebrauchszustand verkauft, so wie es zum Datum der letzten Besichtigung steht und liegt. Der Verkäufer übernimmt keine Garantien für bestimmte Gegebenheiten oder Zustände. Die Prüfung des Objektes auf Zustand, versteckte und verdeckte Mängel, Baulasten, Altlasten, aktuelle Baurechtsverhältnisse und verpflichtende Gesetzesvorschriften obliegt dem Käufer.

**Bauvorhaben/Nutzungsart:** Baugenehmigungen wurden vom Verkäufer weder vorgelegt noch beantragt. Eine Garantie für eine bestimmte Bebaubarkeit oder Nutzungsart wird vom Verkäufer nicht übernommen.

**Grundbuchlasten:** Das Objekt wird in Bezug auf Grundschulden oder Hypotheken lastenfrei verkauft. Sonstige ggf. eingetragene Grundbuchlasten (z.B. Grunddienstbarkeiten) sind vom Käufer zu übernehmen.

**Vermessung:** Das Objekt wurde vom Verkäufer nicht vermessen. Der Verkäufer haftet nicht für die Größe des Flächenmaßes oder die Richtigkeit von Grenzbauwerken. Die Vermessung obliegt dem Käufer.

**Grundsteuern/Grundstücksbeiträge:** Rückständige Grundsteuern oder Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Für bis zum Kaufvertragsdatum bereits zahlungsfällig gewordene Grundstückseigentümergebühren oder -beiträge kommt der Verkäufer auf. Nachträglich fällig werdende Forderungen trägt der Käufer.

**Miet-, Pacht- u. sonstige Verträge:** Der Käufer tritt gesetzlich (lt. BGB) in alle ggf. vorhandenen Objektverträge des Verkäufers ein. Ein Sonderkündigungsrecht besteht i.d.R. nicht, außer bei bestimmten Versorger- und Versicherungsverträgen. Der Verkäufer haftet nicht für unbekanntes Verträge am Objekt und ist nicht verpflichtet dazu nachzuforschen.

**Kaufpreiszahlung u. Kaufnebenkosten:** Die Kaufpreiszahlung ist ausschließlich per Banküberweisung möglich (lt. Geldwäschegesetz). Die Zahlungsfrist beträgt 14 Tage ab Kaufpreisfälligkeitsmitteilung durch das Notariat. Weitere Kosten des Käufers sind Maklerprovision (außer "Provisionsfrei"), Notariatskosten (ca. 1% vom KP, Grunderwerbsteuer (in Sachsen 3,5% vom KP), sonstige Kommunal-/Gerichts-/Genehmigungsgebühren (ca. 100-250€).

**Eigentumsübergang:** Datum der Objektübergabe und des Eigentumsüberganges (Nutzen-Lasten-Übergang) ist der Monatserste, der auf den Tag der nachweislich vollständigen Zahlung des Kaufpreises folgt.

**Bewegliche Sachen:** Bewegliche Sachen im Objekt werden nicht mit verkauft, sondern gehen unentgeltlich an den Käufer zur Entsorgung oder Weiternutzung über. Es findet keine weitere Beräumung, Pflege oder Reinigung des Objektes statt. Der Verkäufer hat jedoch bis zum Eigentumsübergang das Recht bewegliche Sachen, welche nicht Grundstücks- oder Gebäudebestandteil sind, nach eigenem Ermessen zu entnehmen. Neuablagerungen durch den Verkäufer sind nicht vereinbart.

**Bauvorbereitende Maßnahmen:** Der Verkäufer gestattet dem Käufer mit Kaufvertragsunterzeichnung Planungsarbeiten durchzuführen und Baugenehmigungen zu beantragen. Alle Maßnahmen erfolgen auf Gefahr, Kosten und Risiko des Käufers. Baumaßnahmen dürfen bis Eigentumsübergang nicht erfolgen.

**Bearbeitungszeiträume bei Immobilienkäufen:** Die Gesamtdauer für einen Objektkauf beträgt 3 bis 6 Monate, bei außergewöhnlichen behördlichen Wartezeiten im Einzelfall auch länger. Die Verkäuferentscheidung ergeht i.d.R. innerhalb von 4 Wochen nach Kaufangebotseingang. Bis zum gemeinsamen Kaufvertragsbeurkundungstermin vergehen nach Kaufzusage etwa 4-8 Wochen für Notariatsauftrag, Erstellung und Nachverhandlung des Kaufvertragsentwurfes. Die Kaufpreiszahlungsaufforderung des Notariates erfolgt etwa 4-8 Wochen später, nachdem das Notariat alle behördlichen Genehmigungen (z.B. Vorkaufsrechtsverzichte) und die Auflassungsvormerkung eingeholt hat. Danach wird innerhalb von 6-12 Wochen die Grundbucheintragung durch das Grundbuchamt vollzogen.

## Hinweise zu Objektdaten und weiteren Auskunftsmöglichkeiten:

**Kunden können die Quelldokumente für obige Objektdaten als Kopie beim Maklerbüro zur Einsicht anfordern.** Die Weitergabe erfolgt ohne Gewähr für die heutige Gültigkeit.

**Erwerbsinteressierte Kunden sind dazu angehalten, sich selbständig gesicherte Informationen zum Objekt und zu eigenen Vorhaben mit dem Objekt bei zuständigen Behörden o. fachkundigen Dienstleistern auf eigene Kosten einzuholen.** Die Eigenrecherche sollte erst nach Zustimmung des Objekteigentümers zu Kaufverhandlungen, jedoch vor der Beauftragung eines Notariates erfolgen. Zu diesem Zweck können Kunden eine ausführliche Objektbesichtigung beim Maklerbüro buchen. Bitte beachten Sie, dass alle über den Objektverkaufsvorgang hinausführenden Informationen des Maklerbüro oder Objektverkäufers aus rechtlichen und fachlichen Gründen nur unverbindlichen Charakter haben.

Auskünfte zu örtlichem Bodenrichtwert, früheren oder zukünftigen Bauvoranfragen und Baugenehmigungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis oder Altlastenkataster, Flächennutzungsplanung, Bauleitplanung, Baubereichsgrenzen nach BauGB §34 (Innenbereich) und §35 (Außenbereich), Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes (z.B. Gewerbe, Ferienbetrieb, Tierhaltung), bestehender oder geplanter Erfassung als Baudenkmal, Vorgaben zur denkmalgerechten Sanierung, Ausweisung von Biotopen, Naturschutzflächen oder Überschwemmungsgebieten auf dem Objekt sind beim **Bauamt der Stadt o. des Landkreises** erhältlich.

Auskünfte zu Mietspiegel, Schulen, Kindergärten, Grundsteuerhöhe, rückständigen Grundsteuern, Gemeindlicher Bausatzung, offenen oder anstehenden Straßenausbaubeiträgen, von Dritten ausgehende Belästigungen (z.B. Verkehrslärm, Schadstoffe, Industrieanlagen) sind bei der **Stadt- oder Gemeindeverwaltung** erhältlich.

Auskünfte zu Bauplanung, genauem Baujahr, Bauweise, Bauzustand, Gebäudeuntergrund, Energiestandard, Gebäudefeuchtigkeit, Hausschwammbefall, Bau- oder Sanierungskosten, Bauzeichnungen, Elektroinstallation, Sanitäranlagen, Brunnenanlagen, Fernmeldeanlagen, Heizungsanlagen, Öfen, Kaminen u. Schornsteinen sind bei **Bauhandwerksbetrieben, Bauingenieuren, Architekten, Bausachverständigen und Bezirksschornsteinfegermeistern** erhältlich.

Auskünfte zu zentralen Netzanschlussmöglichkeiten, Netzleitungsverläufen, rückständigen o. anstehenden Erschließungsbeiträgen, Neubau o. Wiederinbetriebnahme von Hausanschlussbauwerken, Leistungsfähigkeit und Ausbauplanung öffentlicher Netzinfrastruktur (z.B. Starkstrom, Mobilfunk, Internet) sind bei **Stadtwerken, Strom- und Gasnetzbetreibern, Trink- u. Abwasserzweckverbänden, Telekom- und Entsorgungsunternehmen** erhältlich.

Auskünfte zu Grundbuch, Grundlasten, Grundschulden, dinglichen Rechten, Wohnrechten, Wegerechten, Leitungsrechten, Grundstückskaufverträgen, BGB-Recht, Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Spekulationssteuer, Baufinanzierung, Bauförderung, Grundstücks- und Gebäudeversicherung und die allgemeine Rechts- und Steuerberatung bei Grundstückskäufen sind bei **Notariaten, Amtsgerichten, Grundbuchämtern, Finanzämtern, Banken, Bausparkassen, Versicherungen, Rechtsanwälten und Steuerberatern** erhältlich.

Auskünfte zu genauem Sachwert von Grundstück, Gebäude und Einbauten, Grenzverläufen, Grundstücksvermessung, Grundstücksteilung, amtlichen Flurkarten und Bodenuntersuchungen sind bei **öffentlich bestellten Vermessungsbüros, Sachverständigen für die Grundstücksbewertung und bei der Stadt o. dem Landkreis** erhältlich.

Auskünfte zu Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebot, öffentlichem Personennahverkehr, aktuellen Straßen- und Schienenbauprojekten, regionaler Wirtschafts- und Gewerbestruktur, staatlichen Förderungen für Bau, Wirtschaft und Energie, regionalem Freizeit- und Tourismusangebot sind bei der **Stadt, dem Landkreisen, in regionalen Zeitungen und im Internet** erhältlich.