

## **Immobilienzentrum Sächsische Schweiz - eine Kooperation der Volksbank Pirna eG mit der GEVA Unternehmensgruppe GmbH**

Die Sächsische Schweiz zählt zu den atemberaubendsten Landschaften Deutschlands. Mit ihrer spannenden Geschichte und der Vielfalt ihrer Einwohner hat dieses Gebiet einen Charakter entwickelt, der unverwechselbar ist. Daher empfinden wir es als großes Glück, etwas tun zu dürfen, was viele gern machen würden: In der Sächsischen Schweiz ein neues zu Hause zu finden – für Sie!

Wir wissen, dass die Investition in eine Immobilie für viele Anleger die größte Kapitalanlageentscheidung des Lebens ist und Vertrauen erfordert. Genau deshalb unterstützen wir Sie von der ersten Überlegung bis zur Schlüsselübergabe. Ob Kauf, Verkauf, Wertermittlung, Versicherung, Finanzierung oder Vertragsgestaltung – bei uns erhalten Sie alles aus einer Hand.

Die Volksbank Pirna mit ihrem Hauptsitz in der Sächsischen Schweiz kennt die Bedürfnisse und Belange Ihrer Kunden und entwickelt darauf abgestimmt passende Finanzlösungen. Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH vermittelt seit über 25 Jahren erfolgreich Immobilien aller Art und ist einer der innovativsten Immobilienmakler der Region. Durch die Bündelung dieser Kompetenzen und unseren umfangreichen Service stellen wir sicher, für Sie die richtige Immobilie bzw. den richtigen Käufer, Vermieter oder Mieter und die optimale Finanzlösung zu finden.

Denn wir wollen, dass Ihr Vertrauen in uns belohnt wird – mit einem Zuhause, das Sie ein Leben lang lieben können.



## VERKAUF

Traumhaftes Einfamilienhaus am Dreieibernsee im Lausitzer Seenland



Straßenansicht / Nebengebäude mit Garage



## Pool / Grillecke



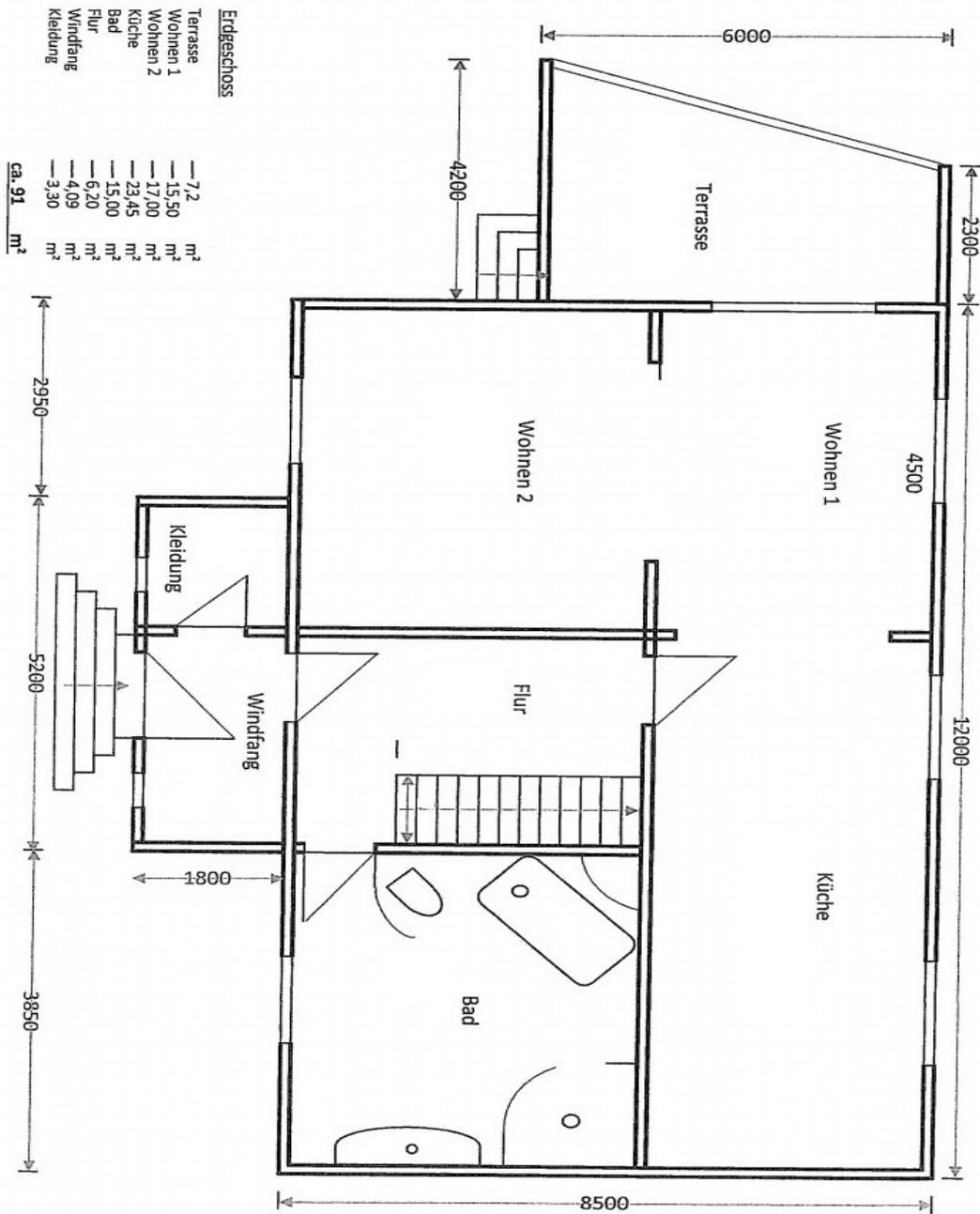
## Wohnzimmer / Küche



Bad im EG / Eingangsbereich

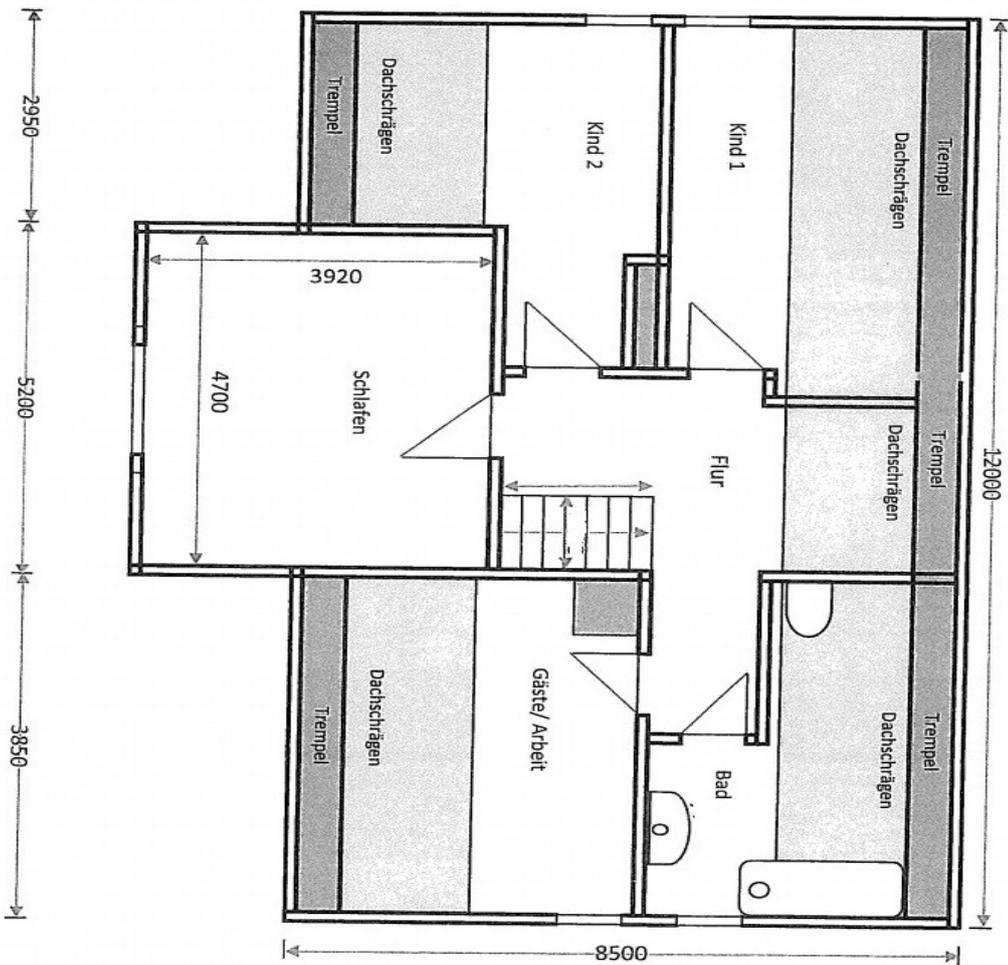


Bad im OG / Kinderzimmer

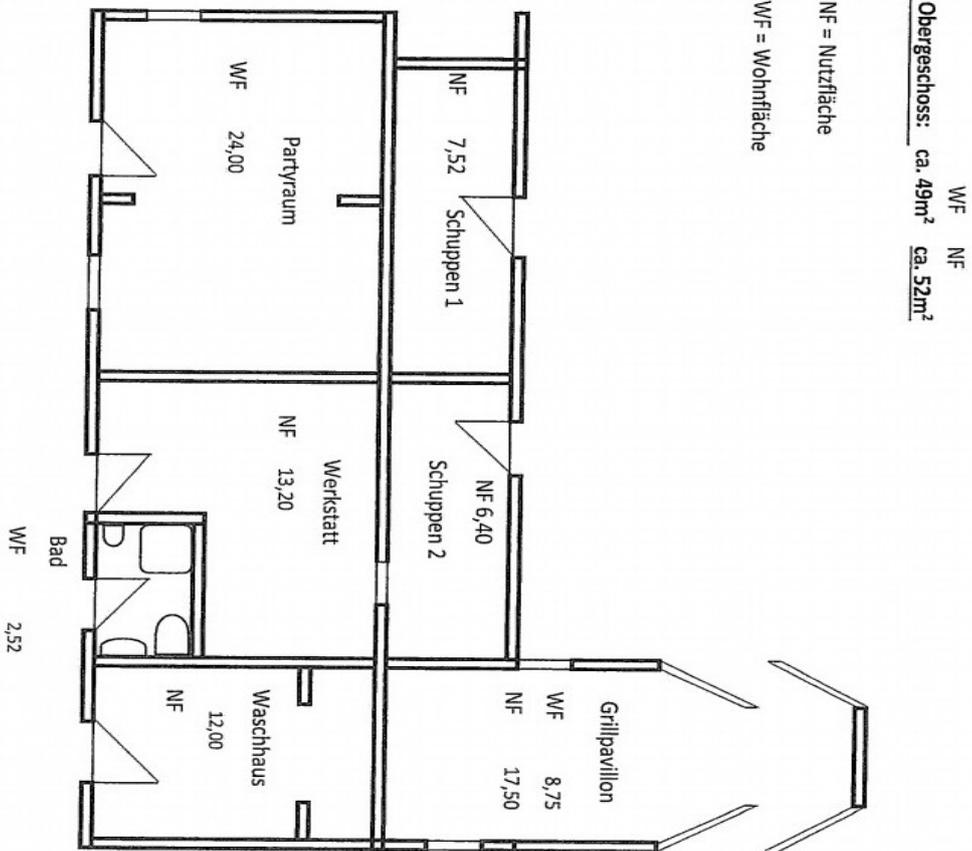
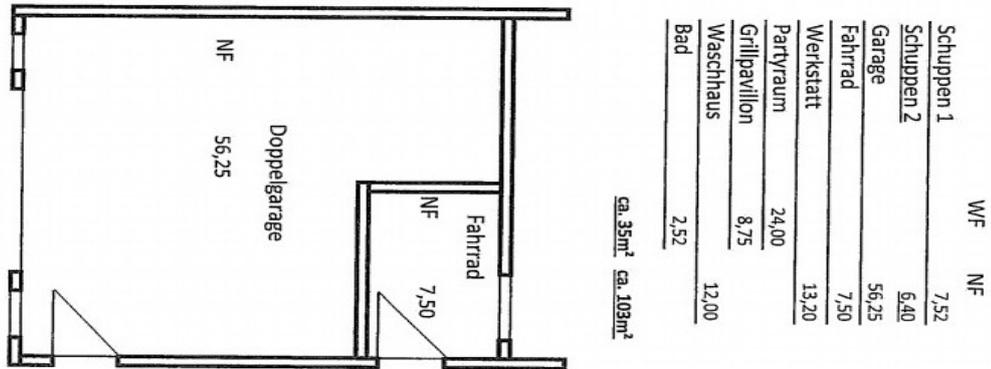


## Grundriss Erdgeschoss

<b>Wohnfläche:</b>	
Obergeschoss:	49,45 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	91,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	
Obergeschoss:	0,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	0,00 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss:	23,71 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	
ca. 141 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche:</b>	
ca. 23 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss</b>	
Schlafen	— 18,42 m <sup>2</sup>
Kind 1	— 7,48 m <sup>2</sup>
Kind 2	— 7,25 m <sup>2</sup>
Bad	— 3,80 m <sup>2</sup>
Gäste/Arbeit	— 5,20 m <sup>2</sup>
Flur	— 7,30 m <sup>2</sup>

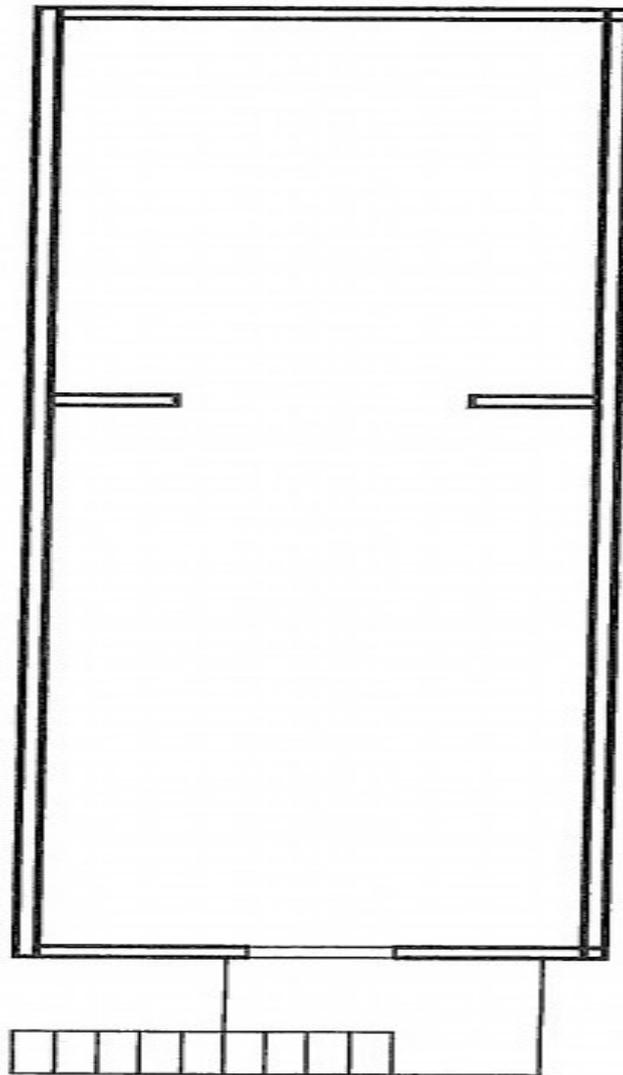


## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Nebengebäude Erdgeschoss

Obergeschoss ca. 49m<sup>2</sup> WF  
ca. 52m<sup>2</sup> NF



GrundrissNebengebäude Obergeschoss



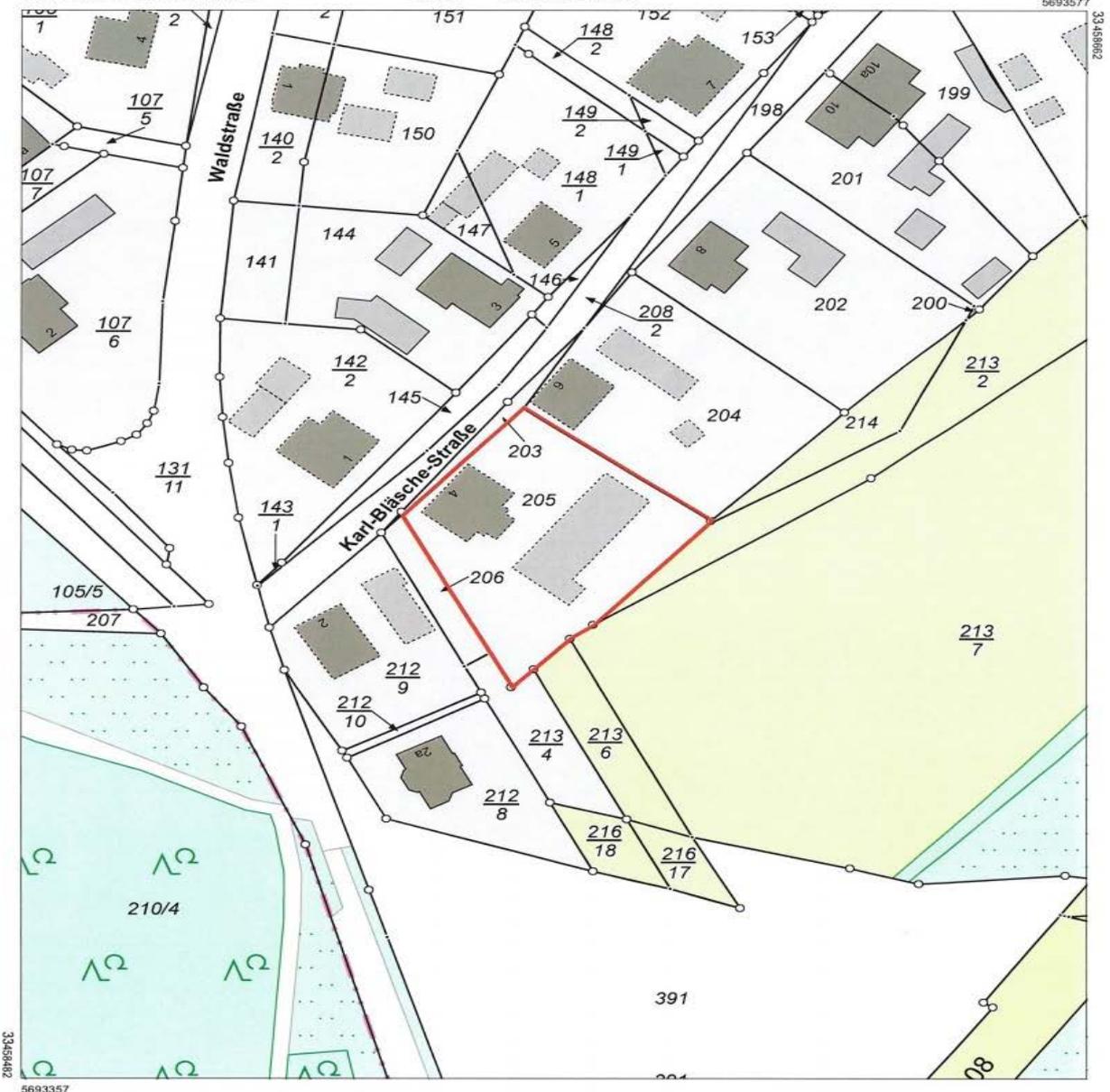
**Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Landkreis Bautzen**  
Macherstraße 55  
01917 Kamenz

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.06.2023

Flurstück: 205  
Gemarkung: Lohsa Flur 2 (4890)

Gemeinde: Lohsa  
Kreis: Landkreis Bautzen



Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz.  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Bautzen, Macherstraße 55, 01917 Kamenz

Flurkarte

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

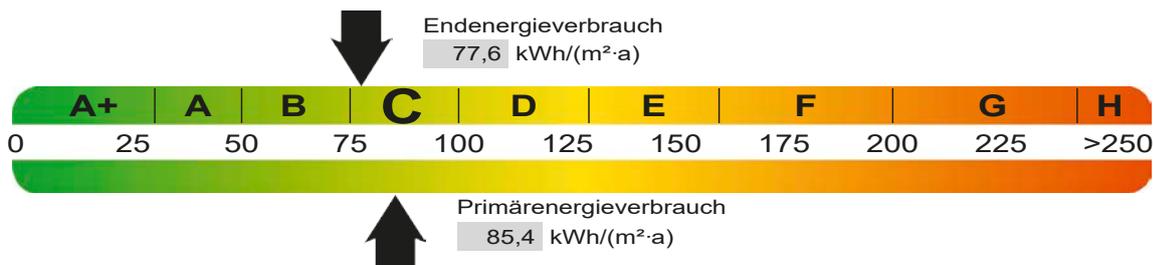
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: SN-2025-005790070

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,27 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>-a)

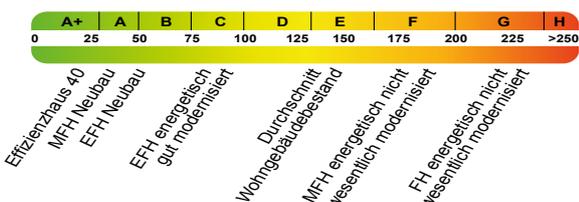


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 77,60 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.01.2024	31.12.2024	Gas	1,1	11 953,0	2 430,0	9 523,0	1,22
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	14 789,0	2 430,0	12 359,0	1,15
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	15 302,0	2 430,0	12 872,0	1,09

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Energieausweis

## ■ VERKAUF

Alle Eckdaten im Überblick

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Ort</b>	Lohsa
<b>Wohnfläche</b>	ca. 140 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1.440 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5
<b>Bauart</b>	Massiv / 2006 komplett saniert
<b>Heizungsart</b>	Gas
<b>Ausstattung</b>	großes Grundstück großes Nebengebäude Doppelgarage unterkellert hochwertig ausgestattet Grillbereich im Garten Pool Bewässerungsanlage 5 Minuten bis zum See
<b>Zustand</b>	gepflegt
<b>Verfügbarkeit</b>	nach Kauf
<b>Besichtigung</b>	nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis</b>	<b>389.000,00 EUR</b>
Provisionsatz	3,57 % inkl. MwSt

## **Kurzbeschreibung**

Traumhaftes Einfamilienhaus am Dreiweibernsee im Lausitzer Seenland – Modernisiert, großzügig und mit viel Natur

Willkommen in diesem wunderschönen Einfamilienhaus im Herzen des Lausitzer Seenlands in Lohsa! Das im Jahr 2006 komplett sanierte Haus bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt – ein modernes Zuhause in traumhafter Lage.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien, Paare oder als Rückzugsort. Die offene Küche mit integrierter Einbauküche lädt zum Kochen und gemeinsamen Beisammensein ein. Große Fensterflächen, welche über Jalousien verfügen, ermöglichen einen herrlichen Blick auf den Außenbereich und lassen viel Tageslicht ins Innere.

Bei der Sanierung im Jahr 2006 wurden alle wichtigen Elemente erneuert, sodass Sie ein modernes, gepflegtes Zuhause vorfinden. Im Garten sorgt eine Bewässerungsanlage mit Zisterne für eine einfache Pflege der Grünflächen, die Solaranlage unterstützt die Heizung bei der Warmwasserbereitung, während die Datenleitungen in allen Zimmern für eine schnelle Internetverbindung mit Glasfaser sorgen – perfekt für Home-Office oder Entertainment.

2016 fanden erneut Umbau und gleichzeitig Erneuerungsarbeiten statt. Unter anderem eine Dachsanierung mit 180 mm Dachdämmung, neuer Untersparrenbahn, neuen Regenrinnen inkl. Fallrohre mit unterirdischer Ableitung zur Zisterne und in 2018 wurde der Wohn- Essbereich als offene Wohnküche umgestaltet.

Der großzügige Garten mit Pool lädt zum Entspannen, Sonnen und Baden ein – ideal für Sommerabende mit Familie und Freunden. Im Außenbereich befindet sich außerdem ein praktischer Geräteschuppen für Gartengeräte und Zubehör sowie eine große, überdachte Grillecke, die zu geselligen Stunden im Freien einlädt.

Das große Nebengebäude, welches von 2007 – 2012 komplett (außer Ausbau Dachgeschoss) saniert wurde und in 2014 ein neues Dach mit Dachstuhl bekam, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum und das Obergeschoss kann noch zu einer weiteren Wohnung ausgebaut werden. Die Doppelgarage sorgt für komfortables Parken und schützt Ihre Fahrzeuge vor Witterung.

Die Lage am See verbindet Ruhe und Natur mit guter Erreichbarkeit – perfekt für alle, die das Leben am Wasser in einer idyllischen Umgebung genießen möchten.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen, gepflegten Zuhause mit viel Platz, etwas Luxus und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen sind, ist dieses Haus genau das Richtige für Sie!

### **Finanzierung**

Sollten Sie Fragen zur Finanzierung der Immobilie haben, so sprechen Sie uns bitte an. Gerne stellen wir für Sie einen Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her.

### **Provisionsanspruch**

Die Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommen eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgende aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar.

### **Maklercourtage**

Die Höhe der dem Käufer oder Mieter an die Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt:

#### **im Fall des Erwerbes einer Immobilie**

3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

#### **im Fall einer Vermietung**

2 Nettomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt..

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Mietvertrages.

### **Hinweis**

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf/die Vermietung seiner Immobilie zu koordinieren und zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieses Angebots, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH zulässig. Jegliche unbefugte Weitergabe unseres Verkauf-/Vermietungsangebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf und- vermietung und sonstiger Zwischenverwertung.

## ■ KONTAKT

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner



### **Stefan Ullrich**

Immobilienkaufmann (IHK)

Immobilienberater

**Telefon** 03501 5322-227  
**Fax** 03501 5322-63  
**Mobil** 0162 9800447  
**E-Mail** s.ullrich@gevagruppe.de



### **Amelie Ziegan**

Immobilienkauffrau (IHK)

Immobilienberaterin

**Telefon** 03501 5322-226  
**Fax** 03501 5322-63  
**Mobil** 0162 9622878  
**E-Mail** a.ziegan@gevagruppe.de

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gemäß §§ 305 ff. BGB**

### **GEVA Unternehmensgruppe GmbH**

Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH bietet ihre maklervertragliche Dienstleistungen (Maklergeschäft Verkauf/ Vermietung) ausschließlich auf der Grundlage der nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

### **§1 Gegenstand und Grundlagen unserer Tätigkeiten**

Unternehmensgegenstand der GEVA Unternehmensgruppe GmbH – nachstehend Gesellschaft genannt-, ist die Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über:

Grundstücke, grundstückgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume; Darlehen; den Erwerb von sonstigen öffentlichen angebotenen Vermögensanlagen, die für die gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden; den Erwerb von öffentlichen angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft und von Verbrieften Forderungen gegen eine Kapital-oder Kommanditgesellschaft; Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Erwerbern um Erwerbs-oder Nutzungsrecht; wirtschaftliche Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung.

Der Gesellschaft ist für die Ausübung ihrer Tätigkeiten nach §34c der Gewerbeordnung (GewO) die Genehmigung erteilt.

Der Gesellschaft obliegt die Beachtung der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehns-und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler-und Bauträgerverordnung – MaBV)

### **§2 Rechtliche Ausgestaltung der Tätigkeiten**

Die Gesellschaft nimmt Ihre Tätigkeiten sowohl in direktem als auch im indirektem Vertragsverhältnis zum Anbieter/Auftraggeber auf.

Vertragliche Bindungen zum Kundenklientel in o.g. Tätigkeitsberichten werden regelmäßig, ausgenommen des Käufer-oder Verkäufermakler-bzw. Finanzierungsvermittlungsvertrages nicht eingegangen.

Für den Fall, dass ein Makler-, Beratungs-, Auskunfts-, Finanzierungs-oder sonstige Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem Kundenklientel ausdrücklich geschlossen oder stillschweigend zustande gekommen sein sollte, gelten hierfür – ebenso wie für das Zustandekommen und den Inhalt eines gesetzlichen Schuldverhältnisses einer Rechtsbeziehung aufgrund der Vorschriften der §§823, 826 BGB – die nachstehenden Regelungen.

### **§3 Umfang der Tätigkeiten**

Die Tätigkeiten der Gesellschaft erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der Gesellschaft von den Anbietern überlassen und von der Gesellschaft an das Kundenklientel übermittelten Informationen, Prospekten und sonstigen Unterlagen.

Die Gesellschaft hat zur Überprüfung der Materialien im Hinblick auf die rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Realisierung der angebotenen Leistungen keine eigenen Gutachten durch Rechtsanwälte, Steuerberater bzw. Wirtschaftsprüfer eingeholt. Sie hat zur Feststellung der Ordnungsgemäßheit der Informationen, Materialien und Aussagen auch keine Untersuchungen zum Zweck der Aufklärung des tatsächlichen Sachverhältnis vorgenommen bzw. vornehmen lassen und diesbezüglich auch keine Informationen bei Dritten abgefragt.

Die Gesellschaft gibt lediglich wahrheitsgemäß und vollständig ihr zur Verfügung gestellten Informationen ihrer Vertragspartner an das Kundenklientel weiter.

Dieser Umfang an Tätigkeiten bezieht sich auch auf die Organe der Gesellschaft und sonstigen Mitarbeiter. Soweit die jeweiligen Anbieter nicht die §§ 10 und 11 MaBV geregelten Informationen im Prospekt niederlegen haben, ist die Regelung des §11 MaBV von der Gesellschaft nicht zu Beachten.

Es ist die Pflicht des Auftraggebers, die GEVA Unternehmensgruppe GmbH unverzüglich über Veränderungen seiner Interessenslage zu informieren.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gemäß §§ 305 ff. BGB**

### **§4 Provisionsanspruch**

Die Gesellschaft bezieht ihre Provisionen von vorbenannten Anbietern und vom Kundenklientel auf der Grundlage der mit denen geschlossenen Verträge.

Grundsätzlich gilt, so in separaten Verträgen nichts anderes vereinbart wurde, folgendes;

Mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder dem Abschluss eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung von GEVA Unternehmensgruppe GmbH ist zu deren Gunsten eine Maklergebühr verdient und fällig. Eine Provision ist für den Nachweis oder die Vermittlung zu zahlen. Für den Provisionsanspruch ist nicht relevant, ob die letztendlich erzielten Konditionen mit den ursprünglichen Vertragsbedingungen des Auftraggebers übereinstimmen. Das gilt ebenso für Personen und Gesellschaften, die mit dem nachgewiesenen Kunden in wirtschaftlichen oder persönlichen Zusammenhang stehen.

Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH hat ein Recht auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss bzw. bei Beurkundung des Vertrages. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit der GEVA Unternehmensgruppe GmbH, so ist dieser vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über die Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH hat Anspruch auf Erhalt einer Vertragsabschrift.

Die Provisionen berechnen sich wie folgt:

- Verkauf 6 % zzgl. MwSt. (Basis: Gesamtverkaufspreis der Immobilie)
- Vermietung 2 Monatsmieten zzgl. MwSt. (Immobilien zur privaten Nutzung)
- Vermietung 3 Monatsmieten zzgl. MwSt. (Immobilien zur gewerblichen Nutzung)
- Die Gesellschaft ist jedenfalls bei Bestehen vertraglicher Beziehungen zum Kundenklientel auch berechtigt, für Vertragspartner des Kundenklientels oder sonstige Beteiligte Dritte auf Provisions- oder Honorarbasis tätig zu werden.

### **§5 Schadensersatz**

Eine Gewähr für den Inhalt von Materialien, Prospekten und Vertragsunterlagen sowie die im Zusammenhang mit der Vermittlung gegebenen Informationen kann die Gesellschaft, soweit gesetzlich zugelassen, nicht übernehmen; ebenso die wirtschaftlichen Erfolge der vermittelten und erbrachten Leistungen. Auch kann keine Gewähr aus einem besonderen Vertrauen in die Gesellschaft und ihrer Geschäftsführung hergeleitet werden. Der Klient und Kunde ist sich bewusst, dass mit jeder Investition unkalkulierbare Risiken verbunden sind.

Die Gesellschaft nimmt keine Haftung für den Schaden, der aufgrund leichter fahrlässiger Verletzungen eines möglichen Vertrages bei dem Klienten und Kunden entsteht.

Dieser Haftungsausschluss umfasst auch daneben oder isoliert Schadensersatzansprüche aus gesetzlichen Schuldverhältnissen, insbesondere culpa in contrahendo und aus unerlaubter Handlung.

Der Abschluss bezieht sich auch auf die Haftung, die der Gesellschaft aufgrund der Tätigkeiten ihrer Organe und Mitarbeiter auferlegt wird.

Im übrigen haftet die Gesellschaft nur für Grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

### **§6 Verjährung**

Schadensersatzansprüche aus Vertrag und gesetzlichen Schuldverhältnis, die gegen die Gesellschaft gerichtet sind, verjähren in drei Jahre nach Ablauf des Zeitpunktes, in welcher der Klient und Kunde der Berechtigung seines Anspruchs Kenntnis erlangt.

### **§7 Bestandsklausel**

Sollte eine der vorstehenden Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bedingungen dadurch nicht berührt; die unwirksamen Geschäftsbedingungen ist durch einen ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen am nächsten kommenden Geschäftsbedingungen zu ersetzen.