

Hoyerswerda

# Stadtrefugium mit Nebengebäude - vielseitig nutzbar für Wohnen und Arbeiten

Objektnummer: 23326008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2.466 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Auf einen Blick

Objektnummer	23326008
Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	190.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 293 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	274.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie





Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



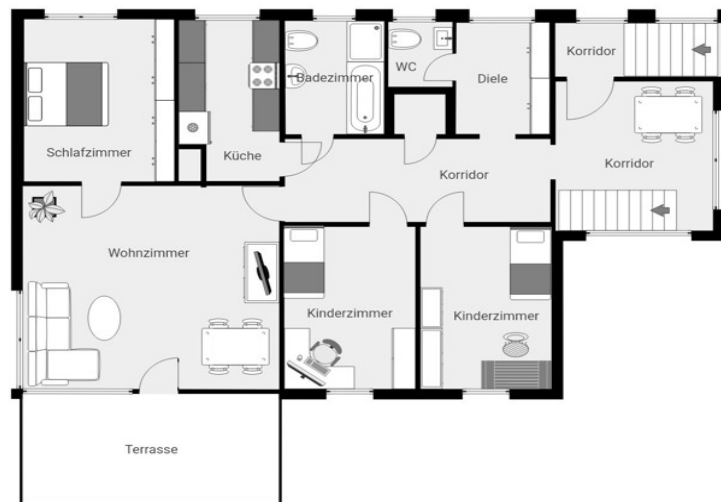
Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

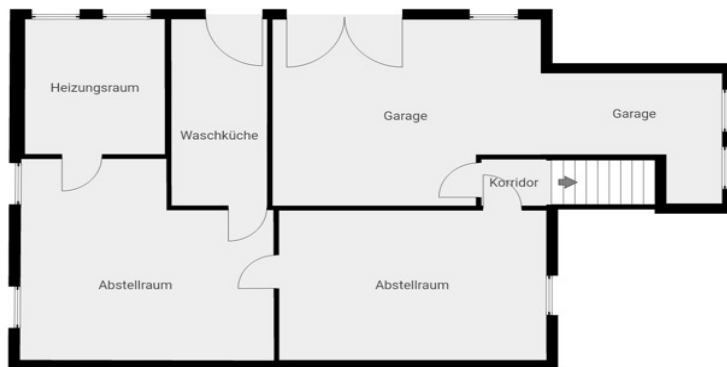
## Die Immobilie



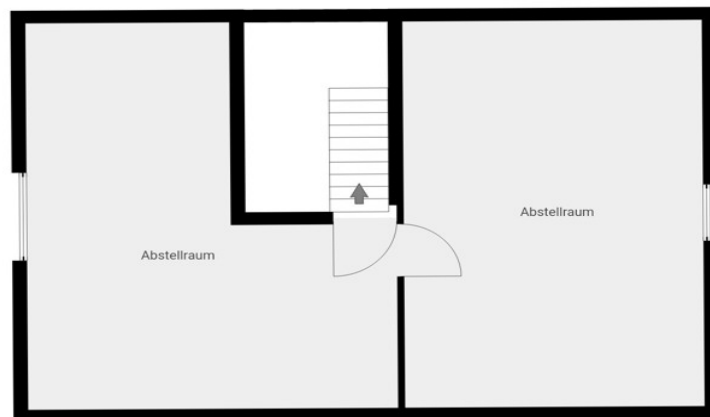
Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.466 m<sup>2</sup>, das zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung bietet. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 4 Zimmer verteilt. Hierbei stehen Ihnen 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer zur Verfügung. Das Objekt wurde im Jahr 1972 fertiggestellt und ist sanierungsbedürftig. Im Jahr 1994 wurden bereits Fenster und Heizung erneuert. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als einfach zu bezeichnen. Die Errichtung erfolgte in solider Bauweise und ist aufgrund des Renovierungsbedarfs eine perfekte Basis, um die eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Zentral beheizt wird das Haus über eine Öl-Heizung. Beachtenswert ist darüber hinaus das auf dem Grundstück befindliche ehemalige Lagergebäude, welches nach entsprechendem Ausbau auch als weiteres Wohnhaus genutzt werden kann. Das Grundstück bietet reichlich Platz für gestalterische Freiheiten. Durch seine Größe können Sie hier eine kleine Oase der Ruhe und Entspannung schaffen. Hierbei sind Ihnen keinerlei Grenzen gesetzt – ob ein großer Garten, ein Pool oder ein Spielplatz für die Kinder – hier können Sie Ihren Ideen und Träumen freien Lauf lassen. Mehrere Außenparkplätze vor dem Haus, zwei großzügige Garagen sowie die ruhige Lage runden diese einmalige Immobilie ab.

Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Ausstattung und Details

- Haupthaus mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene, zusätzlich voll unterkellert
- gesamt ca. 293 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- sanierungsbedürftig
- ca. 2.466 m<sup>2</sup> Grundstück in der Stadt mit ländlicher Prägung
- Nebengebäude nach Ausbau ebenfalls als Wohnhaus nutzbar
- 2 Garagen
- einfache Ausstattung
- Parkett im EG des Haupthauses
- Gewächshaus
- Wintergarten

Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Alles zum Standort

Die Lage des Hauses ist als ruhig und ländlich gelegen zu beschreiben. Umgeben von herrlicher Natur können Sie hier Ihre Freizeitaktivitäten in vollen Zügen genießen. Auch Nahversorgung, Schulen und Kindergärten sind schnell und unkompliziert zu erreichen. Eine perfekte Lage also, um Ihre Familie aufwachsen zu lassen und ein Leben in der Nähe der Natur zu genießen. Das Objekt befindet sich in der Stadt Hoyerswerda. Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie diverse Freizeitangebote. Auch Schulen und Kindergärten sind leicht erreichbar.

Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die nächste Bushaltestelle "Dresdener Straße" ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Hoyerswerda ist etwa 2 Kilometer entfernt und kann entweder mit dem Bus oder mit dem Auto in ca. 5-10 Minuten erreicht werden. Der Bahnhof bietet eine direkte Anbindung an die Städte Dresden und Berlin. Mit dem Auto ist das Objekt über die Autobahnen A13 und A4 gut erreichbar.

Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 274.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 23326008 - 02977 Hoyerswerda

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9 Bautzen  
E-Mail: bautzen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)