

Löbau

# Modernisiertes Haus mit Balkon, Garten und Garage.

Objektnummer: 24382021



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

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 590 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24382021
Wohnfläche	ca. 181 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1927

Kaufpreis	269.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	127.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie in einem ruhigen Wohngebiet bietet viel Platz für eine Familie auf einem ca. 590 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus, Baujahr 1927, wurde kontinuierlich modernisiert und saniert, um eine hohe Lebensqualität zu gewährleisten. Mit einer Wohnfläche von ca. 181m<sup>2</sup> verteilt auf zwei separat abtrennbare Wohnungen, bietet dieses Haus genügend Raum für alle Bewohner. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Erkerzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Bad sowie eine Küche mit Zugang zum Garten. Das Bad verfügt über eine Dusche, WC und Handtuchheizkörper. Die Wohnung im Obergeschoss besticht durch eine helle Küche mit Einbauküche und Zugang zum Balkon mit Blick auf den Löbauer Berg. Das Bad im Obergeschoss punktet mit einer extra flachen Duschwanne, Fußbodenheizung, WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper. Der ausgebaute Dachboden bietet zusätzlichen Raum mit Schlaf- und Arbeitszimmer sowie einem kleinen Bad. Die Immobilie ist ausgestattet mit einer hochwertigen Dacheindeckung aus Bieberschwanz, Zwischensparrendämmung bis zum Dachfirst, Kunststoff Thermofenster mit Jalousien im EG sowie Fassaden- und Sockeldämmung. Im Kellergeschoss wurden die Kelleraußenwände trocken gelegt und abgedichtet, während gleichzeitig Drainagerohre verlegt wurden. Im Keller befindet sich unter anderen ein Bad mit Badewanne sowie ein Wäschetrockenraum mit Abluftanlage. Die Ölheizung wurde 2011 auf Brennwerttechnik umgerüstet und 2019 wurde ein Warmwasserpufferspeicher mit Hocheffizienzpumpe installiert. Eine Garage mit angebautem Schuppen und überdachtem Sitzbereich bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für gemütliches Beisammensein im Freien. Der Garten mit Gemüsegarten und Wäschetrockenplatz lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die Zufahrt zur Garage mit Stellplätzen ist praktisch und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gutem Zustand und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein solides Zuhause in einer schönen und praktischen Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen.



Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss

- großzügiges Erkerzimmer
- sichtbare Holzdielen im Erkerzimmer, Flur und beiden Schlafzimmern
- Elektrik teilweise noch nicht erneuert
- Küche mit Tür zum Garten, ohne Einbauküche
- Bad mit Dusche, WC, Handtuchheizkörper

### Obergeschoss

- Küche mit Einbauküche, Sitzecke und Zugang Balkon
- komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- Verlegung Vinylfußböden
- Bad mit extra flacher Duschwanne, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, WC und

### Waschbecken

### Dach / Fassade

- Dacheindeckung mit Bieberschwanzziegeln/ Unterspannbahn
- Zwischensparrendämmung bis zum Dachfirst
- ausgebauter Dachboden: Schlaf- und Arbeitszimmer, sowie kleines Bad
- Abstellmöglichkeiten in Dachschrägen und Spitzboden
- Einbau Kunststoff Thermofenster, Rollläden im EG
- Fassadendämmung

### Keller/ Heizung

- Trockenlegung/Abdichtung der Kelleraußenwände/ Drainageleitungen
  - Kellerausbau mit einem Bad mit Badewanne, Hobbyraum, Werkstatt, Vorratsraum und
- ### Wäschetrockenraum mit Abluftanlage
- 2011 Umrüstung der Ölheizung auf Brennwerttechnik
  - 2019 Warmwasserpufferspeicher/ Einbau Hocheffizienzpumpe
  - Heizraum mit Zugang zum Garten

### Außenanlagen

- Garage mit angebautem Schuppen und überdachtem Sitzbereich
- Gartennutzung mit Gemüsegarten und Wäschetrockenplatz
- Zufahrt zu Garage mit 4 Stellplätzen

Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Alles zum Standort

Das Musikerviertel in Löbau, malerisch am Fuße des Löbauer Berges gelegen, zeichnet sich durch seine ruhige und zugleich zentrale Lage aus. Diese charmante Wohngegend ist ideal für Familien und Paare, die die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten verbinden möchten. Die Umgebung des Musikerviertels bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von grünen Parks, Spielplätzen und einer freundlichen Nachbarschaft. Der Löbauer Berg, ein beliebtes Ausflugsziel, lädt zu Wanderungen und Erholung in der Natur ein und bietet atemberaubende Ausblicke auf die Region. In Bezug auf die Verkehrsanbindung ist das Musikerviertel hervorragend erschlossen. Die Innenstadt von Löbau ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder zu Fuß erreichbar, wo sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen befinden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls optimal: Mehrere Buslinien verbinden das Viertel mit den umliegenden Stadtteilen und dem Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen nach Görlitz, Zittau und anderen Städten bietet. Für Pendler ist die Lage des Musikerviertels besonders vorteilhaft, da die Autobahn A4 in kurzer Zeit erreichbar ist, was eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Dresden und Chemnitz ermöglicht. Insgesamt bietet das Musikerviertel in Löbau am Löbauer Berg eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit, was es zu einem attraktiven Standort für alle macht, die ein harmonisches Zuhause in einer lebenswerten Umgebung suchen.

Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24382021 - 02708 Löbau

## 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)