

Hoyerswerda

# Gemütliche 3-Raum-Wohnung mit Balkon in gepflegter Wohnanlage

Objektnummer: 25326007



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

KAUFPREIS: 74.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

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

Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25326007  |
| Wohnfläche   | ca. 74 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1960      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 74.000 EUR                                                                |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 86.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.11.2027 | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1960              |

Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Eigentumswohnung, die sich in einer ruhigen und gut betreuten Wohnanlage aus dem Jahre 1960 befindet. Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Wohnen und Entspannen. Die Wohnung ist Teil einer Anlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten, was für ein ausgewogenes Miteinander der Bewohner und eine harmonische Nachbarschaft sorgt. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, und die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen, funktionalen Standard. Derzeit ist die Wohnung vermietet, wobei ein Mietverhältnis mit zuverlässigen und umsichtigen Mietern besteht. Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht gestaltet und bietet großzügige Platzverhältnisse. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, welcher zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Zudem stehen Ihnen zwei separate Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Wanne als auch einer Dusche ausgestattet und bietet somit Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse. Der Bodenbelag in allen Wohnräumen besteht aus pflegeleichtem Laminat, was nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgt. Eine hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten rundet das Angebot ab und bietet beste Voraussetzungen für kulinarische Genüsse. Für zusätzlichen Stauraum steht eine Kellerbox zur Verfügung. Des Weiteren gehört ein PKW-Stellplatz zum Angebot, sodass Sie keine Parkplatzsorgen zu befürchten haben. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine effiziente Fernwärme, was zur Optimierung der Energiekosten beiträgt. Diese Eigentumswohnung stellt eine attraktive Option für Kapitalanleger dar, die eine Immobilie in einem gepflegten Zustand und mit bestehenden Mietverhältnissen suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und das Potenzial, das in ihr steckt, zu entdecken.

Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Ausstattung und Details

- in ruhiger, gepflegter Wohnanlage
- 3-Raum-Wohnung im 3. OG
- sehr schön geschnitten
- Baujahr 1960
- insgesamt 20 Wohneinheiten
- Balkon direkt an Wohnzimmer
- Bodenbelag: Laminat
- Bad mit Wanne und Dusche
- Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>
- hochwertige Einbauküche mit Geräten
- eine Kellerbox
- ein PKW- Stellplatz
- Fernwärme
- es besteht ein Mietverhältnis mit sehr zuverlässigen und umsichtigen Mietern

Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Alles zum Standort

Hoyerswerda ist eine Stadt im Landkreis Bautzen in Sachsen, die sich durch ihre zentrale Lage in der Lausitz auszeichnet. Die Stadt liegt etwa 30 Kilometer nordwestlich von Dresden und ist von einer reizvollen Landschaft umgeben, die sowohl ländliche Idylle als auch städtische Annehmlichkeiten bietet. Hoyerswerda ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt, zahlreiche Parks und Seen, die den Bewohnern und Besuchern vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. In Bezug auf die Verkehrsanbindung ist Hoyerswerda hervorragend erschlossen. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B97, die eine direkte Verbindung zu den Städten Dresden und Cottbus herstellt. Darüber hinaus ist die A13, die von Berlin nach Dresden führt, in etwa 30 Minuten erreichbar, was die Anreise aus größeren Städten erleichtert. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien abgedeckt, die Hoyerswerda mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden. Zudem verfügt die Stadt über einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen nach Dresden, Cottbus und anderen regionalen Zielen bietet. Die Lage und Verkehrsanbindung von Hoyerswerda machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien, die die Vorzüge einer ruhigen Umgebung mit der Nähe zu größeren Städten kombinieren möchten. Die gute Erreichbarkeit und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten tragen dazu bei, dass Hoyerswerda ein beliebter Standort für Lebensqualität und Erholung ist.

Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25326007 - 02977 Hoyerswerda

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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