



HAUSHOFLAND.COM
MARTIN HILLIGARDT IMMOBILIENMAKLER

EXPOSÉ

Objekt-Nr. 942:

**Top saniertes Wohnhaus mit 3 Einheiten –
große Wohnung zur Eigennutzung frei**

Zu den Linden 35
02694 Großdubrau OT Kronförstchen
☎ 035 935 - 2 15 14
📠 035 935 - 2 15 23
E-Mail: immo@haushofland.com
www.haushofland.com



Lage:	02943 Boxberg/OL
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Kaufpreis:	239.000 €
Makler-Courtage:	5,95% vom Kaufpreis inkl. 19% Mwst. vom Käufer zu entrichten



Daten im Überblick

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Lage	02943 Boxberg/OL
Bundesland	Sachsen
Wohnfläche	320 qm
Nutzfläche	243 qm
Grundstücksgröße	1.567 qm
Etagezahl	3
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Baujahr	1920
Objektzustand	Saniert
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Öl
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	11.09.2028
Energieeffizienzklasse	H
Warmwasser enthalten	Ja
Energiebedarf	299,6 kWh/(m ² · a)
Baujahr lt. Energieausweis	1920
Wesentlicher Energieträger	Öl
Keller	Ja
Art des Stellplatzes	Garage, Stellplatz im Freien
Anzahl Garage/Stellplätze	3 / 3
Einliegerwohnung	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja
Als Ferienhaus geeignet	Nein
Denkmalschutz	Nein
Vermietet	2 WE, 1 WE frei
Bezugsfrei ab	nach Absprache
Kaufpreis	239.000 €
Maklercourtage	5,95% vom Kaufpreis inkl. 19% Mwst. vom Käufer zu entrichten



Lauschige Plätzchen im Garten



Helle Dachgeschoss-Wohnung



Nebenglass mit Garage



Objektbeschreibung

Kaufen, einziehen, leben! Das ist hier möglich. In ländlicher Wohnumgebung und perspektivisch attraktiver Freizeit- und Erholungslage steht hier ein teils hochwertig saniertes Wohnhaus mit 3 abgeschlossenen Einheiten zum Verkauf.

Das zweigeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss eignet sich z.B. ideal zum Bewohnen einer 127 m² großen selbstgenutzten Wohnung im OG. Die Einheit im EG wird vom Eigentümer als Praxis genutzt, die schöne Einliegerwohnung im DG mit 67 m² bewohnt derzeit der Eigentümer. Eventuell wird bei Verkauf in Absprache die DG-Wohnung frei, so dass z.B. ein Generationenwohnen denkbar ist.

Das gesamte Haus wurde seit Anfang der 1990er Jahre bis heute fachmännisch und hochwertig saniert. Die Gewerbe- und Wohnräume sind modern und zeitgemäß gestaltet. Große helle Räume lassen Spielraum für individuelle Raumgestaltung. Die Küchen bieten Platz zum Kochen und Essen. Alle Bäder sind gefliest und ausgestattet mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken. Die Dachwohnung besticht durch einen lichtdurchfluteten Wohn-Schlaf-Küchenraum und sichtbare Holz- und Dachkonstruktionen, die eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre schaffen. Im Bad ist zusätzlich eine Sauna integriert. Sämtliche Böden wurden erneuert und mit hochwertigem Teppich oder Parkett/Laminat belegt. Schöne Innentüren in weiß oder in Naturholz verleihen ein gemütliches Wohnambiente.

Das gesamte Haus wird beheizt durch eine Öl-Zentralheizung.

Das Haus ist voll unterkellert, die Kellerräume sind in sehr gutem und trockenem Zustand. Einige Kellerräume werden als Lagerräume genutzt.

Ein Nebengebäude mit angebauten Garagen wurde im Jahre 1999 saniert und erweitert. Es stehen 3 Garagenplätze mit elektrischen Toren zur Verfügung. Im Erdgeschoss des Nebengelasses befinden sich Lager- und Abstellräume. Das neue, noch unausgebaute Dach mit schöner Gaube und einer Fläche von ca. 68 m² eignet sich eventuell zum Ausbau als Ferienwohnung, da der Bärwalder See sich mehr und mehr als Urlaubs- und Touristenziel etabliert. In der angrenzenden Nachbarschaft kann ein 663 m² großes Baugrundstück optional zusätzlich erworben werden.

Das 1.567 m² große eingefriedete Grundstück ist liebevoll gestaltet. Die Fahr- und Gehwege sind befestigt mit Beton- und Naturstein, eine gemütliche Sitzzecke lädt zum Relaxen ein und viele grüne oder blühende Ziersträucher und Pflanzen sowie kreative Gestaltungsdetails versprühen einen gepflegten grünen Charme. Ein Brunnen zur Gartenbewässerung ist ebenfalls vorhanden.

Das Grundstück ist erschlossen mit Strom, Wasser, Telefon und Abwasser am zentralen Netz.

Lage

Dieses Wohngrundstück befindet sich in der Gemeinde Boxberg/OL im Landkreis Görlitz im Einzugsbereich des Erholungsgebietes Bärwalder Sees. Kindertagesstätten, Grund- und Oberschulen, Ärzte und Erledigungen des täglichen Bedarfs erreicht man im Umkreis bis ca. 8 km.

Sonstiges

Fordern Sie das ausführliche Fotoexposé an!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, Telefonnummer und Email-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Bei weiterem Interesse drucken Sie sich bitte die im Anhang befindliche PDF-Nachweisbestätigung aus und senden Sie diese ausgefüllt und unterzeichnet zurück. Aus Gründen der Diskretion werden nur geführte Besichtigungen durchgeführt.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Vorstehende Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Haftung! Ein Rechtsanspruch auf einen Kaufvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Die Maklercourtage und die Kaufnebenkosten errechnen sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.



Grünes sehr gepflegtes Grundstück



Ausblick



Individuelle Einliegerwohnung im DG



Küche im EG



Hochwertige Badeinrichtung



Feierabend in der Sauna



Liebevolle Gartengestaltung



Küche im DG



Großes helles Wohnzimmer



Modernes Bad im OG



Baugrundstück angrenzend, optional zu erwerben



Sehr gepflegtes Anwesen

Hinweis

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Vorstehende Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Haftung! Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf einen Kaufvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande.

