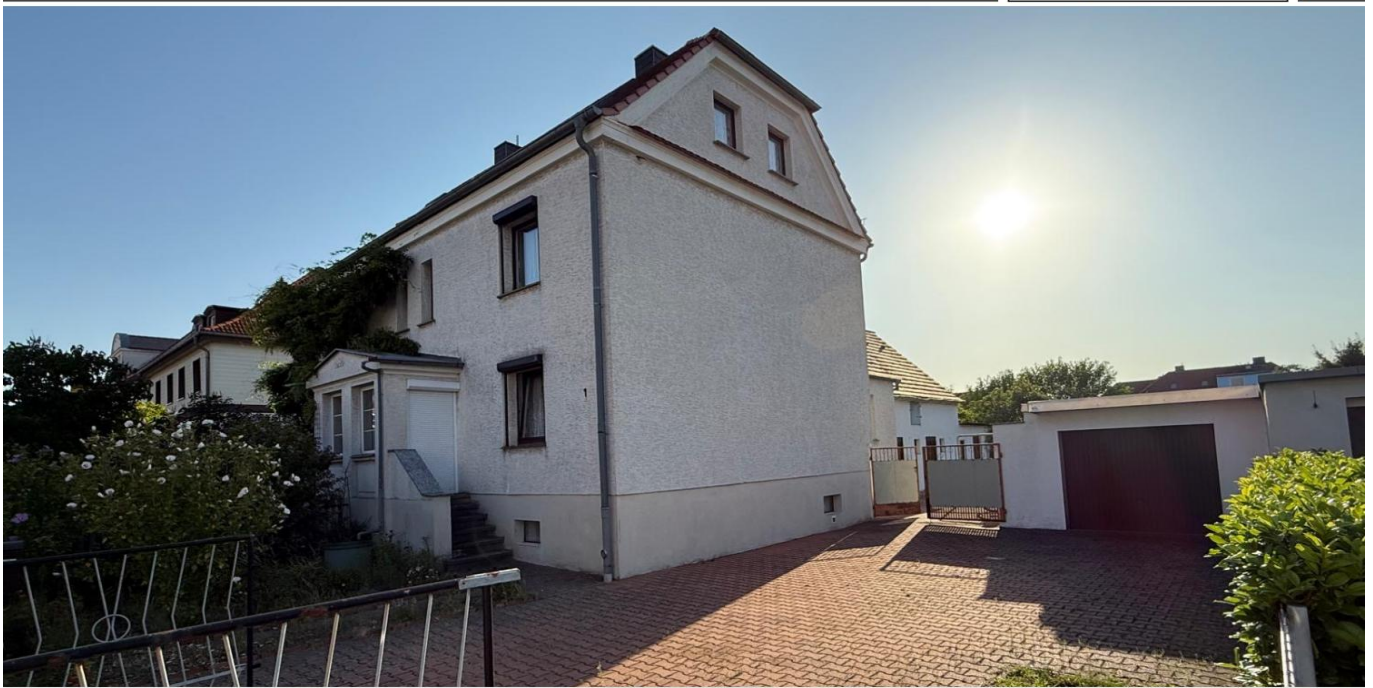


Hoyerswerda

# Charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten

Objektnummer: 25326033



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

**KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda**

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

Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Auf einen Blick

Objektnummer	25326033	Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1925		
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	86.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2035	Energieeffizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



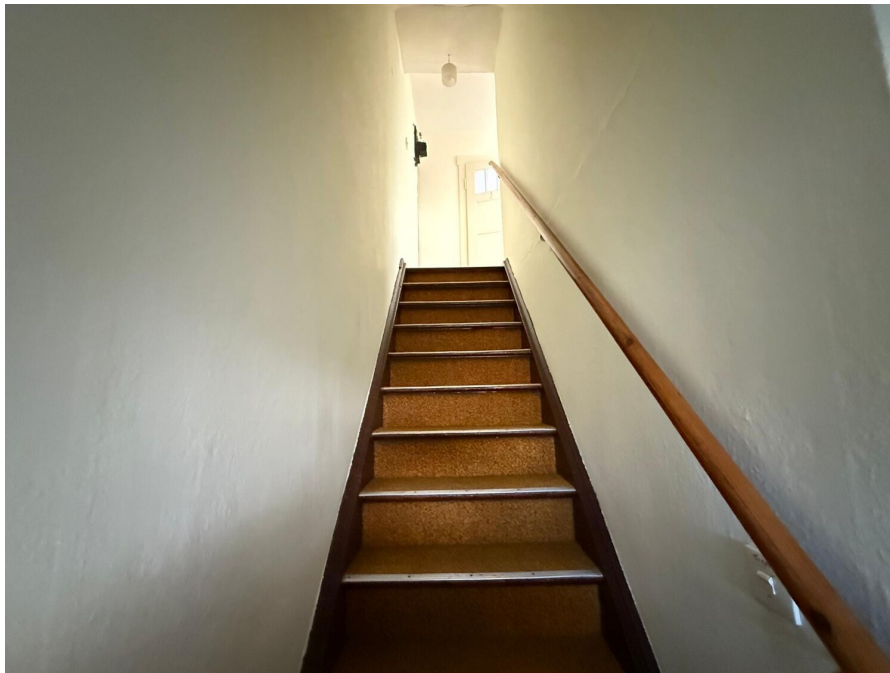
Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



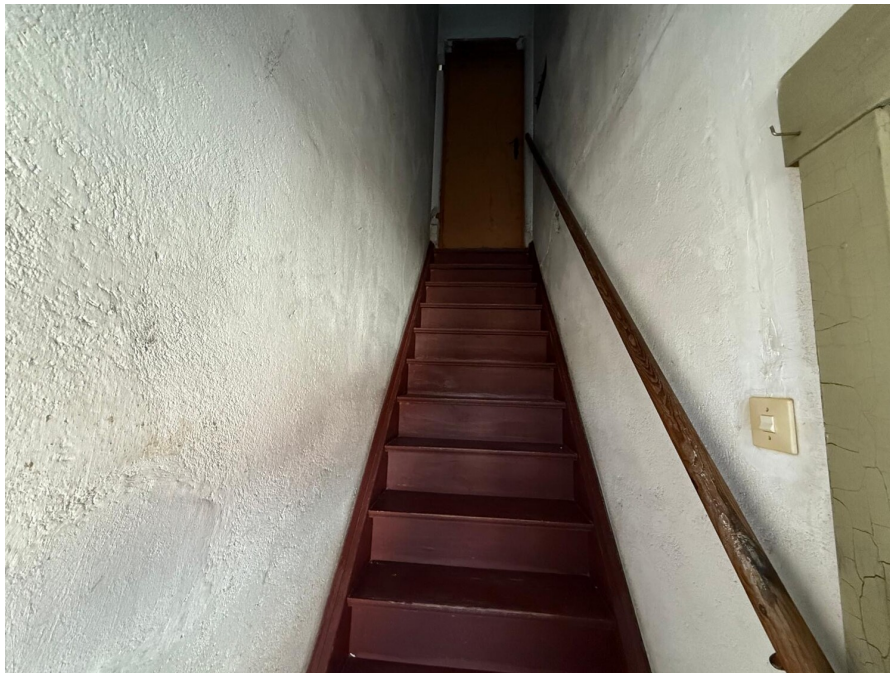
Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda**

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohnumfeld und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprünglich im Jahr 1925 errichtete Haus wurde im Jahr 1993-1994 saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Ebenen, ist das Objekt ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf einen eigenen Garten und zusätzliche Außenflächen legen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, von dem aus Sie auf einer Seite direkt in das Arbeits- oder Schlafzimmer gelangen. Auf der anderen Seite befindet sich die Küche mit Zugang zum Wohnzimmer. Im Obergeschoss befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und somit Komfort für den Alltag bietet, sowie ein weiteres Schlaf- und Kinderzimmer.

Der Spitzboden kann zusätzlich ausgebaut werden.

Das Haus wurde mit einer zeitgemäßen Dämmung der Außenwände versehen, was zu einer effizienten Energienutzung beiträgt. Ein weiteres Plus ist die massive Garage, die Ihnen einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Der gepflasterte Vorhof sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild und gewährleistet einen sicheren Zugang zum Haus, auch bei schlechter Witterung.

Neben dem Hauptgebäude steht Ihnen ein praktisches Nebengebäude zur Verfügung. Hier finden Sie neben einer Werkstatt und einem Abstellraum ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

Mit dieser Doppelhaushälfte erwerben Sie eine Immobilie, die durch ihre solide Substanz, ihren funktionalen Grundriss und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

überzeugt. Das gepflegte Wohnumfeld, die vorteilhafte Grundstücksgröße und die vorhandenen Nebenflächen machen dieses Angebot besonders interessant für alle, die ein Haus mit Charme und Perspektive suchen.

**Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda**

## Ausstattung und Details

- Grundstücksfläche ca. 800 m
- Baujahr 1925
- Kernsanierung 1993/1994
- Wohnfläche ca. 80 m
- tolles Grundstück mit Baumbestand
- Spitzboden kann ausgebaut werden
- Garage
- Vorhof gepflastert
- Nebengebäude (Dusche, Werkstatt, Abstellraum)
- Außenwände gedämmt
- Bad mit Wanne

### Modernisierungen

1993 – Heizungsumstellung auf Erdgasheizung (Kesselanlage)

1994 – Erneuerung Dachdeckung Bieberschwanz mit Unterdachbahn

1994 – Erneuerung Kunststofffenster

2005 – Innenbad, Fliesen, Badewanne, Waschtisch

**Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda**

## Alles zum Standort

Hoyerswerda besticht durch seine ruhige, überschaubare Größe und eine familiäre Atmosphäre, die insbesondere Familien ein behagliches und sicheres Lebensumfeld bietet. Die Stadt ist eingebettet in eine grüne Landschaft und verfügt über eine solide Infrastruktur, die den Alltag angenehm gestaltet. Trotz der Herausforderungen der Region überzeugt Hoyerswerda mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und einer engen Gemeinschaft, die besonders für Familien eine vertrauensvolle und zukunftsorientierte Heimat schafft.

Die unmittelbare Umgebung bietet jungen Familien eine hervorragende Lebensqualität: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten über Grundschulen bis hin zum Gymnasium reichen. So sind die Kita „Rappelkiste“ und das Lessing-Gymnasium in etwa 5 bis 7 Minuten fußläufig erreichbar, was den täglichen Schulweg für Kinder besonders sicher und stressfrei macht. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weitere Grund- und Oberschulen in angenehmer Nähe, die eine umfassende Betreuung und Förderung gewährleisten.

Für die Gesundheit Ihrer Familie stehen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. So sind beispielsweise die Gemeinschaftspraxis Dr. med. Meixner und die Apotheke am Kirchplatz in etwa 9 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Nähe garantiert eine schnelle und unkomplizierte medizinische Versorgung, die gerade für Familien mit Kindern von großer Bedeutung ist.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Sportanlagen und Spielplätze befinden sich bereits nach wenigen Minuten zu Fuß in der Nachbarschaft und laden zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Die umliegenden Parks

bieten grüne Oasen für entspannte Stunden im Kreise der Familie. Kultur- und Unterhaltungsmöglichkeiten wie das Cinemotion Hoyerswerda oder die Kulturfabrik sind in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar und bereichern das Freizeitangebot mit abwechslungsreichen Programmen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bushaltestellen sind in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar, und der Bahnhof Hoyerswerda-Wojerecy liegt in etwa 13 Minuten Gehweite, was eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt und in die Region sicherstellt.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Umgebung legen, bietet Hoyerswerda ein harmonisches Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten für Bildung, Gesundheit und Freizeit. Hier wächst Ihre Familie in einem vertrauensvollen Umfeld auf, das Geborgenheit und Lebensqualität auf besondere Weise verbindet.

**Objektnummer: 25326033 - 02977 Hoyerswerda**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehalten 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: 25326033 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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