

Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

# Lichtdurchflutetes Familienhaus mit Wintergarten und großem Garten

Objektnummer: 26382009



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 609 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg**

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

Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26382009	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1986	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Fertigteile
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

**Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	05.03.2036	Endenergieverbrauch	226.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



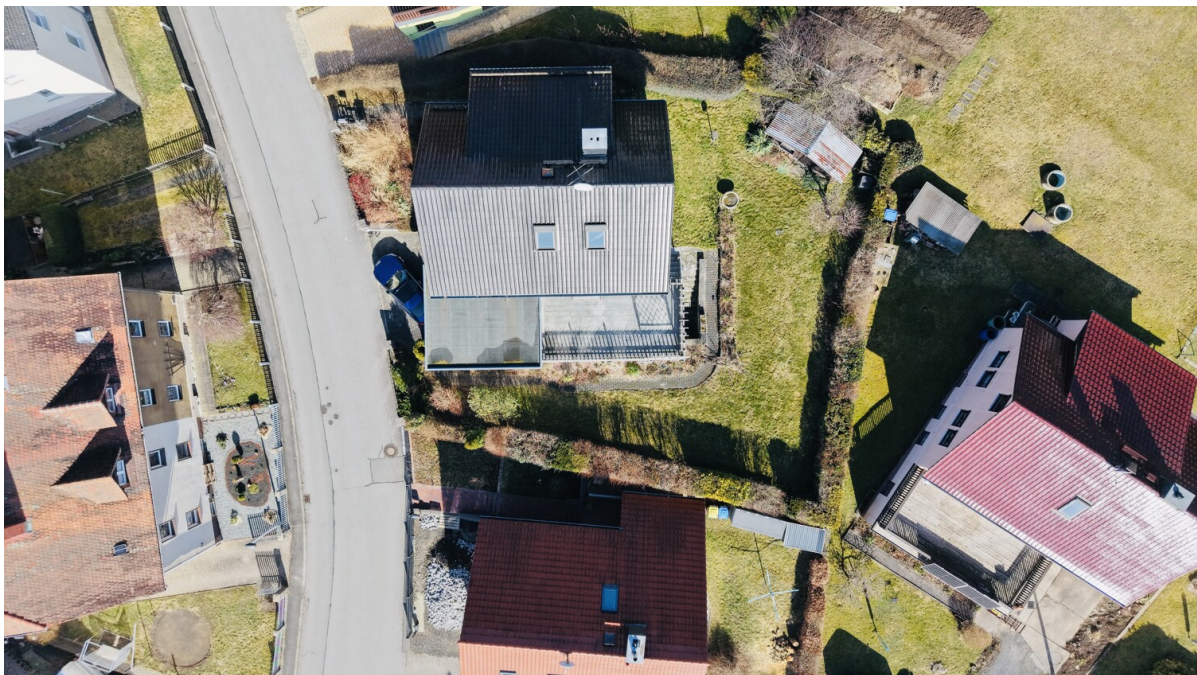
Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1986 präsentiert sich als Fertigteilhaus vom Typ Stralsund 83G und bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 609 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem schönen Wohngebiet und überzeugt neben ihrer Größe durch zahlreiche Ausstattungsdetails, die komfortables Wohnen ermöglichen.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Aufteilung der Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Schlafbereich bis hin zu Arbeits- oder Hobbyräumen. Der Wohnbereich und der Flur sind mit Parkettböden ausgestattet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Ein besonderes Highlight stellt der helle Wintergarten dar, der 2008 errichtet wurde und einen lichtdurchfluteten Rückzugsort zu jeder Jahreszeit bietet.

Die Einbauküche ist funktional und zeitgemäß gestaltet, ausgestattet mit einer hochwertigen Granitarbeitsplatte. So lassen sich kulinarische Ideen bequem umsetzen. Das Badezimmer, modernisiert im Jahr 1998, ist mit einer zusätzlichen Fußbodenheizung versehen und gewährleistet damit wohlige Wärme auch an kühleren Tagen. Die übrigen Räumlichkeiten werden mithilfe einer Öl-Zentralheizung beheizt, deren Anlage vom Typ Viessmann 6000L stammt und im Jahr 1991 installiert wurde. Die Heizung versorgt das Haus über Heizkörper in den verschiedenen Zimmern. Auch Gas liegt an der Straße an.

Der Keller ist voll ausgebaut und bietet viel Stauraum sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ein direkter Zugang ins Haus ist von den integrierten Garagen aus möglich. Darüber hinaus stehen zwei Außenstellplätze zur Verfügung, was ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge gewährleistet.

Der Außenbereich überzeugt mit einer ca. 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Rollläden bzw. Jalousien an den Dachfenstern erhöhen den Wohnkomfort und dienen als Sonnenschutz. Beachtenswert ist die Fassadendämmung aus dem Jahr 1992, während das Dach und die Dachdämmung 1999 erneuert wurden. Weitere Modernisierungen umfassen neue Fenster (1992), die Küche (1998), das Badezimmer (1998), eine Holztreppe (Ende der 1990er Jahre) sowie einen frischen Fassadenanstrich im Jahr 2020.

Das Gebäude wurde in der für das Baujahr typischen Bauweise errichtet. In diesem Zusammenhang wurden auch Materialien verwendet, die nach heutigem Kenntnisstand asbesthaltige Bestandteile enthalten können. Dies ist bei Bestandsimmobilien dieser Bauperiode nicht ungewöhnlich. Die entsprechenden Bauteile sind verkleidet (Fassadendämmung, Außenputz und Anstrich) und daher nicht frei zugänglich.

Medientechnisch ist die Immobilie zeitgemäß erschlossen: Eine Internetverbindung mit DSL 100 ist über verschiedene Anbieter wie die Telekom oder 1&1 verfügbar. Glasfaser liegt an der Straße auch an. Für den TV-Empfang steht eine Satellitenanlage bereit.

Dieses Einfamilienhaus beeindruckt durch seinen guten Pflegezustand, die ausgewogene Raumstruktur und die umfangreichen Modernisierungen der letzten Jahre. Es eignet sich für Interessenten, die Wert auf großzügiges Wohnen, ein variables Raumangebot und solide Ausstattungsmerkmale legen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg**

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 1986
- Fertigteilhaus Typ Stralsund 83G
- Wohngebiet - schön gelegen
- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 609 m<sup>2</sup>
- Vollunterkellert mit 2 Garagen und direktem Zugang ins Haus
- 2 Außenstellplätze
- Einbauküche: Granitarbeitsplatte
- Wohnraum und Flur Parkettböden
- helldurchfluteter Wintergarten
- Baujahr Heizung: 1991
- Befeuerung: Öl, Viessmann 6000L
- Heizungsart: Heizkörper, im Badezimmer zusätzlich Fußbodenheizung
- Gas liegt an

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

- Terrasse: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Wintergarten: Baujahr 2008
- Rollläden/Jalousien an den Dachfenstern

### Internet & Fernsehen

- Internetgeschwindigkeit: DSL 100
- Internetanbieter: Telekom, 1&1 etc.
- Fernsehanschluss: Satellit
- Glasfaser liegt an

### Letzte Modernisierungen

- Fassadendämmung: 1992
- Fenster: 1992
- Küche: 1998

- Dach und Dachdämmung: 1999
- Bad: 1998
- Holztreppe Ende 90`
- Wintergartenbau: 2008
- Fassadenanstrich: 2020

**Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg**

## Alles zum Standort

Eckartsberg, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Mittelherwigsdorf, überzeugt durch seine naturnahe Lage und gleichzeitig gute Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, viel Grün und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ohne auf eine solide Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Die nahegelegene Bundesstraße B178 ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Zittau sowie ins überregionale Straßennetz. Die Stadt Zittau ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an weitere Verkehrsachsen sowie eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und kulturellen Einrichtungen.

Der Bahnhof Zittau befindet sich in kurzer Entfernung und bietet vielfältige Reisemöglichkeiten im regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Eine Bushaltestelle des regionalen Linienverkehrs ist in etwa 200 m Entfernung erreichbar.

Durch die Grenznähe zu Polen und Tschechien profitieren Bewohner zudem von kurzen Wegen ins benachbarte Ausland – ideal für Berufspendler, Ausflüge oder Einkaufsmöglichkeiten.

Insgesamt verbindet Eckartsberg ländliche Wohnqualität mit praktischer Erreichbarkeit und bietet damit eine attraktive Lage für Familien, Ruhesuchende und Pendler gleichermaßen.

Eine Kindertagesstätte befindet sich ebenfalls im Ort und trägt zu einer familienfreundlichen Infrastruktur bei.

**Objektnummer: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg**

## Sonstige Angaben

**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 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: 26382009 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margarete Schott

---

Demianiplatz 26, 02826 Görlitz

Tel.: +49 3581 - 66 11 773

E-Mail: [goerlitz@von-poll.com](mailto:goerlitz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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