

## Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?????????? ?????? ?????? ??? ?????????? —  
???????????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??????????

????????? ??????????: 25382029



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

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 860 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25382029                |
| ????????????          | ca. 130 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 4                       |
| ????????????? ???     | 3                       |
| ????????????          |                         |
| ???????????           | 1                       |
| ????? ??????????????  | 1998                    |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????      |
|                       | ?????? ??????????????,  |
|                       | 2 x ????????            |

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| ????? ????????         | 359.000 EUR           |
| ??????                 | ?????????????         |
|                        | ?????????????????     |
| ?????????????          | Käuferprovision       |
|                        | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                        | MwSt.) des            |
|                        | beurkundeten          |
|                        | Kaufpreises           |
| ????? ???????????????? | 2024                  |
| ?????????              | ?????????             |
| ???????????????        |                       |
| ?????????              | ?????????, WC         |
|                        | ??????????????,       |
|                        | ?????????????????     |
|                        | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

????????????? ???????????

|   |                            |  |                |
|---|----------------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????      | ?????????????????<br>??????????  | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ???????? ???????<br>?????? | ???????? ???????<br>??????????   | 136.27 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 26.10.2035                 | ????????????<br>?????????????<br>??????????                                  | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????                     | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1998           |



??????? ?????????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????



??????? ???????: 2538209 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????





??????? ???????? : 2538209 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????



??????? ???????? : 2538209 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????





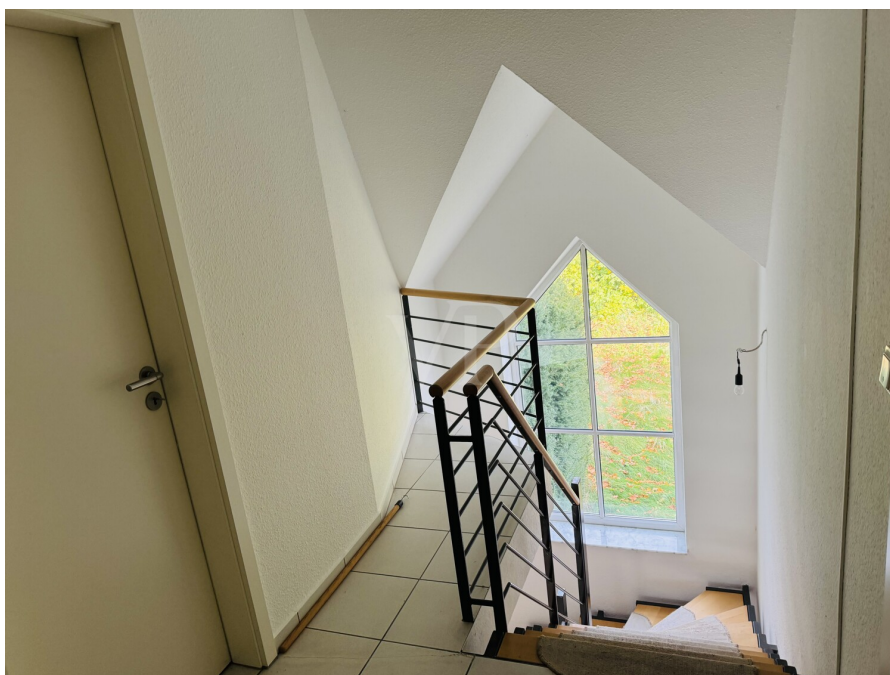
???????? ?????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ???????



??????? ?????????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????





???????? ??????????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

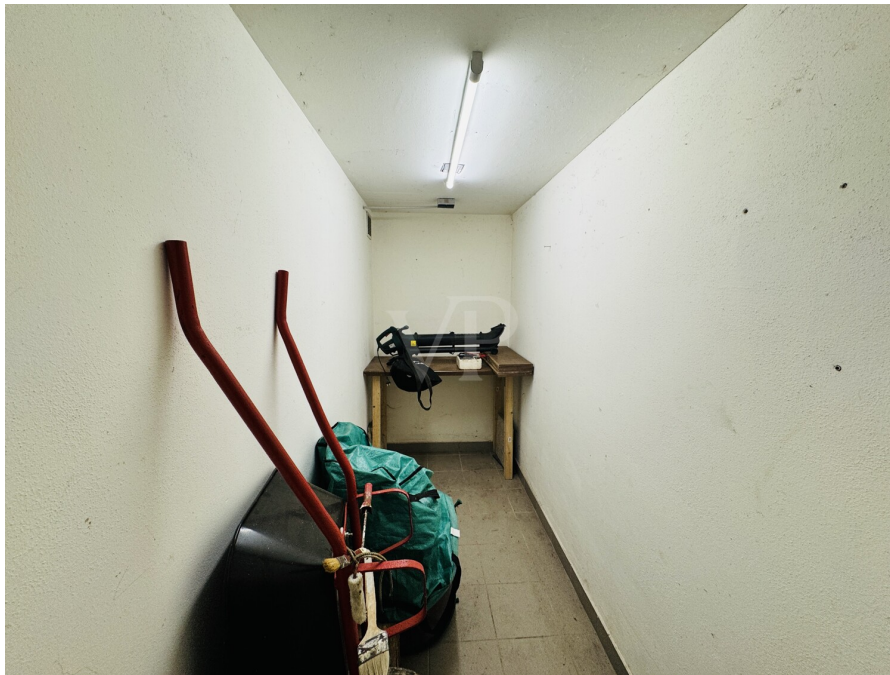
?? ????????





??????? ?????????: 2538209 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????



???????? ?????????: 2538209 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????





???????? ??: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ???????



??????? ???????? : 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????





??????? ?????????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????





??????? ?????????: 2538209 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????





??????? ?????????: 2538209 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ????????





???????? ??????????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?? ?????????



??????? ???????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

## ??? ?????? ?????????

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet direkt an der Stadtgrenze von Zittau. Es liegt in einer gepflegten Sackgasse und überzeugt zugleich durch seine idyllische Lage am Feldrand. Mit einem großzügigen Grundstück von ca. 860 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt viel Platz für vielfältige Gartenideen. Der gepflegte Garten beherbergt sowohl Bäume als auch einen Teich und lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein.

Das Haus selbst erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und ist auf vier Zimmer verteilt. Für weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet der Dachboden Raum zum Ausbau. Die Immobilie ist vollunterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Flexibilität in der Nutzung bietet.

Die technische Ausstattung des Hauses überzeugt durch eine Gasheizung, deren Kessel 2024 erneuert wurde. Im Wohnzimmer befindet sich ein neu umgebauter Kachelofen, der 2022 gemäß den Vorgaben des Schornsteinfegers geprüft, eingetragen und abgenommen wurde. Dieser sorgt besonders in den kühleren Monaten für eine angenehme Wärme und ein behagliches Ambiente.

Die Bodenbeläge sind gut gewählt: Im Wohnzimmer wurde hochwertiges Parkett verlegt, während die Dielen, die Küche und das Bad mit Fliesen versehen sind. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Jalousien ausgestattet, die auf allen vier Seiten für zusätzlichen Schutz und Privatsphäre sorgen.

Zum Objekt gehört eine geräumige Garageneinfahrt unter dem Haus, die Platz für zwei PKW bietet. Ein Elektro-Tor, das 2023 installiert wurde, ermöglicht eine komfortable und sichere Zufahrt. Zusätzlich stehen Außenstellplätze in einer privaten Parkbucht zur Verfügung, was das Parken für Besucher erleichtert.

Eine großzügige Terrasse bietet zusätzlichen Raum im Freien und ist ideal für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Stunden im eigenen Garten.

Diese Immobilie verbindet die Vorzüge einer ruhigen Lage mit einer durchdachten und modernen Ausstattung. Sie eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause in einem angenehmen Umfeld sind. Die Möglichkeit, den Dachboden auszubauen, bietet zusätzlichen Spielraum für die individuelle Gestaltung und Erweiterung des Wohnraums.

Bei Interesse an einer Besichtigung oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieses Einfamilienhauses und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten begeistern, die dieses Angebot bietet.

??????? ???????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

?????????????? ??? ?????????

- BJ 1998
  - ruhig gelegenes Wohngebiet
  - Grundstück mit direkter Feldrandlage
  - Grundstück ca. 860 m<sup>2</sup>
  - Garten: Bäume, Teich
  - Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
  - 4 Zimmer mit Option Ausbau Dachboden
  - vollunterkellert
  - Heizung: Gas (Kessel neu 2024)
- Im Wohnzimmer: Kachelofen (neu umgebaut 2022) -> vom Schornsteinfeger geprüft, eingetragen und abgenommen
- Dielen, Küche, Bad -> Fliesen
  - Wohnzimmer -> Parkett
  - Fensterjalousien: EG 4 Seiten
  - Garageneinfahrt unter dem Haus für 2x PKW's
  - Elektro-Tor (neu 2023)
  - Aussenstellplätze mit einer Parkbucht
  - Terrasse

??????? ???????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

??? ??? ??? ??????????

Eckartsberg liegt im südlichen Teil des Landkreises im Zittauer Becken in der Östlichen Oberlausitz.

-> B178 verbindet Zittau direkt mit der Autobahn A4 bei Weißenberg über Löbau – der letzte Abschnitt wurde erst Ende Mai 2025 freigegeben.

-> B96 (Bautzen–Zittau) und B99 (Görlitz–Zittau, mit A4-Anschluss) umrunden den Zittauer Ring

Grenzübergänge nach Polen und Tschechien.

-> Hauptbahnhof Zittau: Regionalverbindungen über die Neiße-tal-, Löbau–Zittau- und Dresden–Liberec-Strecken.

??????? ????????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 136.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ?????: 25382029 - 02763 Mittelherwigsdorf / Eckartsberg

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Margarete Schott

---

Demianiplatz 26, 02826 Görlitz

Tel.: +49 3581 - 66 11 773

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

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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