

Bad Muskau

????????????? ??????????? ?? ??? ?? ????? - ??  
??? ??? ????? ??? Fürst-Pückler-Park

????????? ??????????: 25382036



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

???? ??????: 102.500 EUR • ??????????: ca. 62 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25382036	????? ???????	102.500 EUR
???????????	ca. 62 m <sup>2</sup>	???????????	???????
?????????	3	???????????	Käuferprovision
???????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ????????????	2000		Kaufpreises
????? ????????????	1 x ????????????	????? ????????????	2017
	????? ????????????	???????	???????
		????? ????????	????? ????????

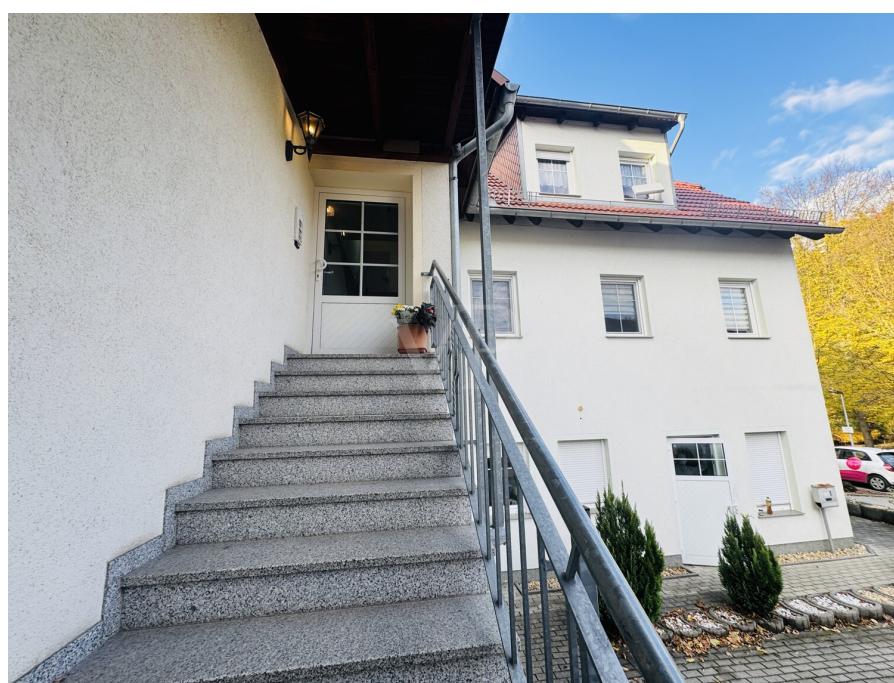
????????? ??????????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	29.10.2028	???????????	
???????????????????		???????????	B
???????????		???????????	
???????????		???????????	
????? ??????????????		????? ??????????????	2000
???????????		???????????	
???????????		???????????	

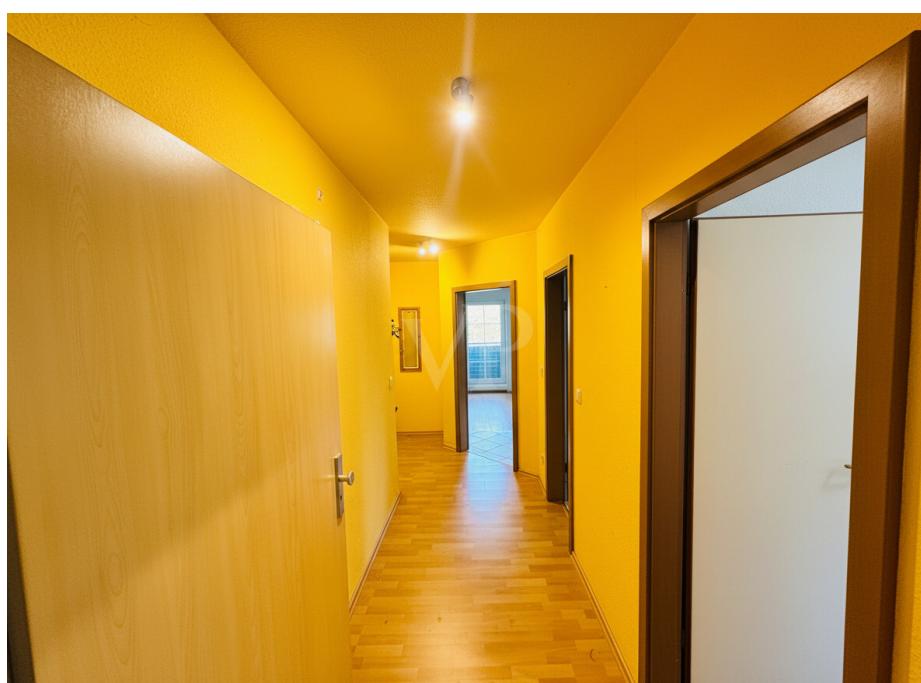
???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



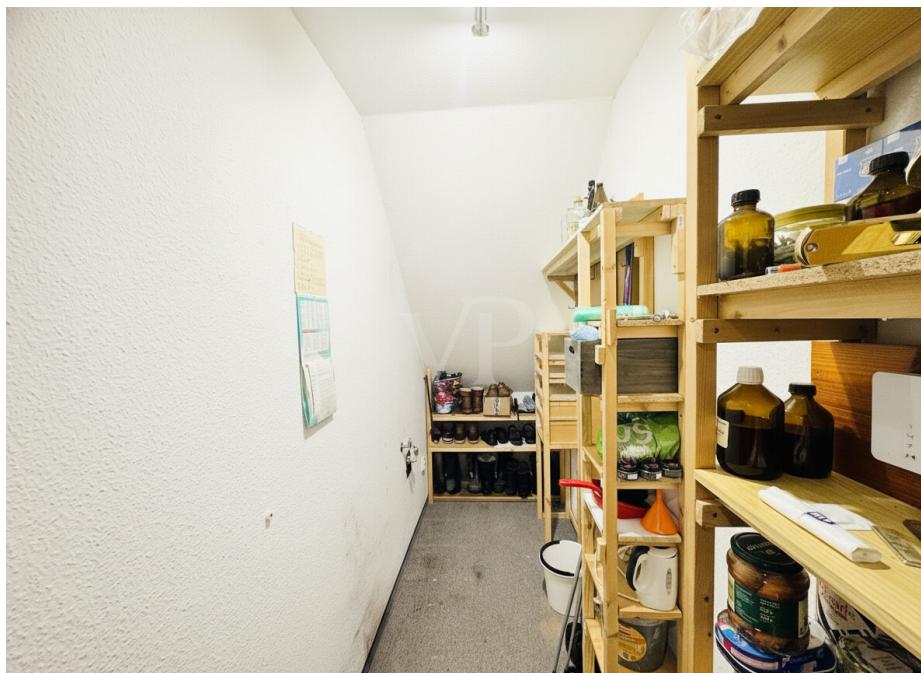
????????? ??????????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



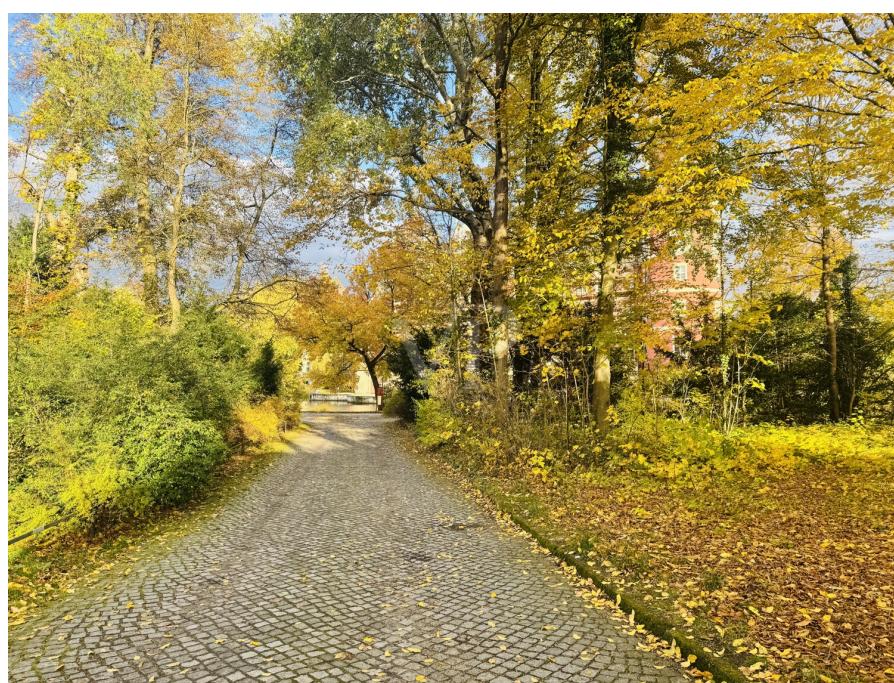
????????? ??????????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



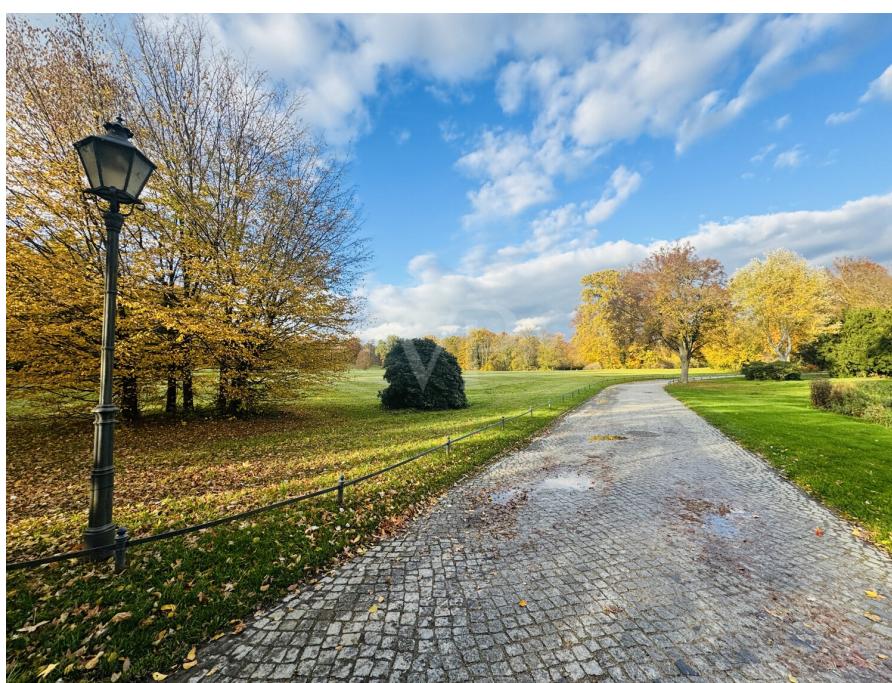
???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

?? ???????



????????? ?????????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

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

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2000 errichtet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie insgesamt drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Büro/Kinderzimmer sowie einen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus eröffnet sich ein freier Blick auf das nahegelegene Schloss – eine besondere Atmosphäre für Ihren Alltag.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Fürst-Pückler-Park, der in nur zwei Gehminuten erreichbar ist. Spaziergänge und vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen sind damit jederzeit möglich. Dennoch profitieren Sie von einer guten Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz und allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung.

Der Grundriss der Wohnung ist funktional und durchdacht gestaltet. Im Zentrum befindet sich der helle Wohn- und Essbereich, welcher das Herzstück des Wohnens bildet. Die Böden sind hier mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet, was dem Raum eine moderne Ausstrahlung verleiht. Daran anschließend liegt der Zugang zum Balkon, der nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bietet, sondern auch durch den Ausblick überzeugt.

Das Badezimmer wurde sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Die hellen Fliesen sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Praktische Aspekte wurden ebenfalls bedacht: Ein Abstellraum mit Anschluss für die Waschmaschine bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Darüber hinaus besteht die Option, den Spitzboden auszubauen – hierfür wurde bereits ein Dachfenster installiert, das für eine natürliche Belichtung sorgt.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, der eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit direkt am Haus gewährleistet. Die Zentralheizung sorgt für eine komfortable Wärmeversorgung und wurde zuletzt, gemeinsam mit weiteren Heizungsanlagen, im Jahr 2017 modernisiert. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard und ist auf einen langfristig angenehmen Wohnkomfort ausgelegt.

Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, sodass ein sofortiger Einzug möglich ist. Das gesamte Haus präsentiert sich in einer harmonischen Nachbarschaft, die sowohl Ruhe als auch Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Interessenten, die eine zentrale, aber naturnahe Lage suchen und besonderen Wert auf eine funktionale Raumaufteilung mit zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieses Angebots. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

????????? ?????????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

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

- Wohnung mit Balkon direkt am Fürst-Pückler-Park
- vom Balkon direkte Sicht auf das Schloss
- ca. 2 Gehminuten zum Muskauer Park
- Baujahr 2000
- Wohnfläche 62 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Laminat im Wohnbereich
- Fliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum mit Anschluss für die Waschmaschine
- Wohn/Essbereich
- weitere 2 Zimmer
- Spitzboden kann zusätzlich ausgebaut werden
- > hier wurde extra ein Dachfenster eingesetzt
- 1x Stellplatz

????????? ?????????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

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

Bad Muskau (obersorbisch Mužakow, bis 1961 Muskau) ist eine Landstadt im Landkreis Görlitz im Freistaat Sachsen. Sie liegt in der Oberlausitz, direkt an der Grenze zu Polen und in unmittelbarer Nähe zum Land Brandenburg. Die Stadt befindet sich im Gebiet des UNESCO-Welterbes Muskauer Park / Park Mu?akowski, einer grenzüberschreitenden Kulturlandschaft an der Lausitzer Neiße. Bad Muskau gehört außerdem zum sorbischen Siedlungsgebiet.

International bekannt ist die Stadt vor allem durch den vom Landschaftsarchitekten Fürst Hermann von Pückler-Muskau geschaffenen Fürst-Pückler-Park, eine herausragende Anlage im Stil englischer Landschaftsgärten. Heute ist Bad Muskau ein staatlich anerkanntes Moorheilbad.

Geografische Lage:

Bad Muskau liegt im nördlichen Teil des Landkreises Görlitz am linken Ufer der Lausitzer Neiße. Der Ortsteil Köbeln markiert den nördlichsten Punkt Ostsachsens; dort befindet sich mit 98 m ü. NN zugleich die niedrigste Erhebung im Landkreis. Südlich des Stadtgebiets verläuft der Muskauer Faltenbogen, eine geologische Besonderheit in Form einer parabelförmigen Erhebung. Ebenfalls im Süden beginnt die Muskauer Heide, ein großes Waldgebiet, das in den 1990er Jahren als erstes Revier der nach Deutschland zurückgekehrten Wölfe bekannt wurde.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Neiße liegt die polnische Partnerstadt ??knica (Lugknitz), mit der sich Bad Muskau den Fürst-Pückler-Park teilt.

???????? ?????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ??????????: 25382036 - 02953 Bad Muskau

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

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

Margarete Schott

---

Demaniplatz 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)