

Girbigsdorf - Schöpstal

# Charmantes Bungalow-Eigenheim in ruhiger Lage

Αριθμός ακινήτου: 26382018



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 199.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 74 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 419 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ??? ??????

?????? ????????	26382018	???? ??????	199.000 EUR
??????????	ca. 74 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????		???????????????
?????????	4	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	2		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????			<b>MwSt.) des</b>
?????????	1		<b>beurkundeten</b>
???? ????????????	1994	????????? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ????????????	1 x ??????????? ??????	?????????	???????
	?????????????, 1 x	?????????	?????????, WC
	?????????		?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ??????????	?????	?????? ?????????? ??????????	340.36 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ?	18.06.2036	????????? ???????????? ?????????	H
		????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1994

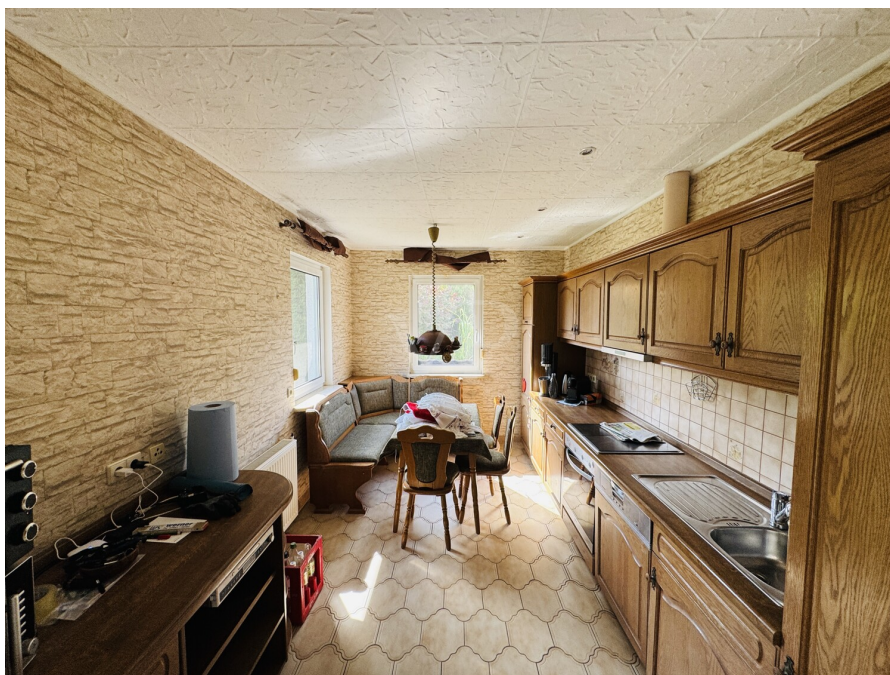
Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ???????



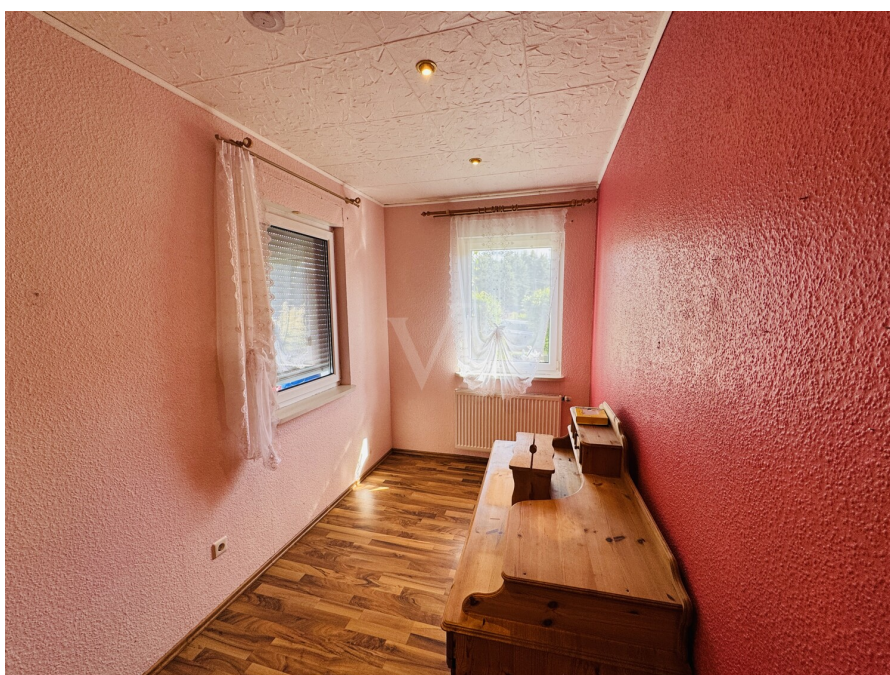
Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ???????



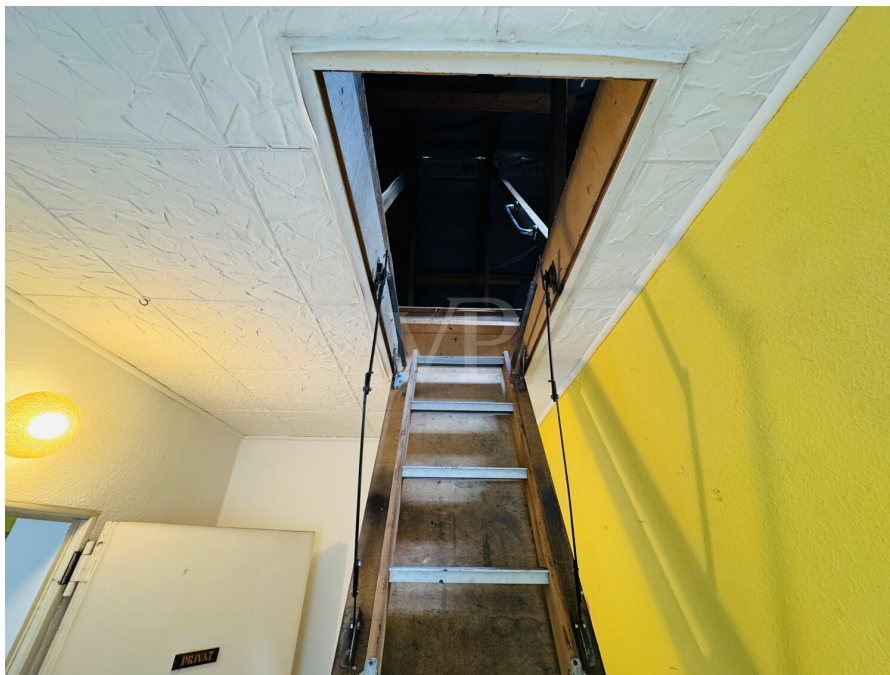
Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal**

**???** **?????** **?????????**

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1994 vereint zeitlosen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und die Vorzüge des ebenerdigen Wohnens. Auf rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein behagliches Zuhause mit vier vielseitig nutzbaren Zimmern und eignet sich gleichermaßen für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wert auf komfortables Wohnen ohne Treppen legen.

Das ca. 419 m<sup>2</sup> große Grundstück präsentiert sich gepflegt und bietet mit seinem Garten eine angenehme Rückzugsoase im Freien. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, Platz zum Spielen für Kinder oder individuelle Gestaltungsideen – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine funktionale Raumaufteilung. Die einzelnen Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen und passen sich unterschiedlichen Lebenssituationen mühelos an.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre laufend gepflegt sowie durch verschiedene Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen instand gehalten. Dadurch präsentiert sie sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück.

Auch hinsichtlich zukünftiger Energieeffizienz bietet das Haus interessante Perspektiven. Die Voraussetzungen für die Integration moderner Energiekonzepte, beispielsweise einer Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage, eröffnen die Möglichkeit, den Wohnkomfort nachhaltig zu steigern und langfristig Energiekosten zu reduzieren.

Ein weiterer Pluspunkt ist der bereits beantragte Glasfaseranschluss, der beste Bedingungen für schnelles Internet, digitales Arbeiten und moderne Mediennutzung schafft.

Diese Immobilie verbindet angenehmes Wohnen auf einer Ebene mit einem attraktiven Grundstück und zukunftsorientierten Entwicklungsmöglichkeiten. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Eigenheim mit viel Potenzial und hoher Lebensqualität suchen.

**Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal**

**?????????????? ??? ????????**

- sofort Bezugsfrei !!!
- Einfamilienhaus im Bungalowstil
- Baujahr: 1994
- Wohnfläche: 74 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 419 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- kleiner Garten
- Anzahl Etagen: 1
- Renovierungen und Modernisierungen über die Jahre
- Fliegenschutzfenster erneuert
- Fassadenanstrich
- Garage und Eingangsbereich neu gefliest
- Pflasterung der Gehwege und der Zufahrt
- WPC - Terrasse
- Garagenplätze: 1
- Aussenparkplätze: 1 direkt vor der Garage
- Glasfaser wurde beantragt
- Art der Wärmeerzeugung: Gasheizung
- Heizung muss getauscht werden -> Chance Wärmepumpe und Solar zu integrieren
- Für Paare, junge Familien und durch den Bungalowstil auch für Senioren

**Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal**

**???** **???** **???** **???????????**

Schöpstal besticht als idyllische Gemeinde mit rund 2.300 Einwohnern durch ihre ländliche Ruhe und eine harmonische Lebensqualität, die besonders Familien anspricht. Die unmittelbare Nähe zu Görlitz eröffnet vielfältige Möglichkeiten, während die verkehrsgünstige Lage an der B115 und der A4 eine hervorragende Anbindung für Pendler gewährleistet. Hier verbinden sich naturnahe Idylle und praktische Infrastruktur zu einem Lebensraum, der Geborgenheit und Zukunftsperspektiven gleichermaßen bietet.

Die Gemeinde selbst zeichnet sich durch eine sichere und familienfreundliche Atmosphäre aus, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die weitläufige Umgebung lädt zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und schafft Raum für eine lebendige Gemeinschaft, die Familien willkommen heißt und unterstützt.

In puncto Bildung profitieren Familien von der Nähe zu mehreren Grundschulen, wie der Grundschule „Schöpstal“, die in nur etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Ergänzend bieten die Diesterwegschule und die Grundschule Königshufen weitere attraktive Bildungsangebote, die innerhalb von 30 bis 40 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, beispielsweise die Praxis Dr. med. Birgit Suchland und die Lindenapotheke, optimal gewährleistet – alle in einem angenehmen Radius von rund 20 bis 30 Gehminuten. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte wie Aldi und Lidl in fußläufiger Entfernung bereit, sodass Einkäufe unkompliziert und zeitsparend erledigt werden können.

Freizeit und Erholung finden Familien im nahegelegenen Auepark, der in etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie in den vielfältigen Sport- und Spielmöglichkeiten der Umgebung. Zahlreiche Spielplätze und Grünflächen laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördern eine aktive, gesunde Lebensweise. Für eine entspannte Auszeit sorgen charmante Cafés und Restaurants wie „Zur Sandschänke“, die in nur 3 Gehminuten erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe sichergestellt, etwa die Haltestelle Girbigsdorf Sandschänke, die nur 3 Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie der Bahnhof Görlitz-Rauschwalde in 22 Minuten zu Fuß, was Familien flexible Mobilität garantiert.

Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, sicherer Umgebung, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Schöpstal zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26382018 - 02829 Girbigsdorf - Schöpstal**

**?????????? ????????????????**

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

**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)**