

Hoyerswerda

# Gepflegtes Reihenendhaus mit Terrasse, Garage & Sauna

*Codice oggetto: 26326013*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 261 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26326013
Superficie netta	ca. 101,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.08.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda

## La proprietà



Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda

## La proprietà



Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda

## La proprietà



Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda

## La proprietà



Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda

## La proprietà



Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda

## La proprietà



**Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1999 bietet mit ca. 101,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 261 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein komfortables Zuhause in ruhiger Wohnlage. Vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, verteilen sich auf zwei Ebenen und schaffen ein angenehmes Wohnambiente für Familien, Paare oder Senioren.

Bereits der freundlich gestaltete Eingangsbereich und die markante Fassade vermitteln einen einladenden Eindruck. Der sonnige Süd-West-Garten mit angrenzender Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine Markise sorgt auch an warmen Tagen für angenehmen Schatten. Zusätzlich bietet eine 5 m<sup>3</sup> große Zisterne und ein Gartenwasserzähler eine nachhaltige Möglichkeit zur Gartenbewässerung.

Das helle Wohnzimmer überzeugt durch eine große Fensterfront mit Blick in den gepflegten Garten und schafft dank hochwertigem Echtholzparkett eine besonders gemütliche Atmosphäre. Nachgerüstete elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die funktionale Küche mit Einbauküche in Holzoptik verfügt über einen großzügigen Essbereich mit direktem Tageslichteinfall und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Pflegeleichte Fliesen sorgen für Alltagstauglichkeit und Langlebigkeit.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume. Das Hauptschlafzimmer wirkt durch große Fensterflächen und Dachschrägen besonders freundlich und gemütlich. Das Badezimmer ist sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet. Außerdem wurde eine elektronische Fußbodenheizung nachgerüstet.

Besondere Highlights der Immobilie sind die moderne Infrarot-Sauna aus dem Jahr 2022 sowie zahlreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre. So wurde 2025 eine neue Gasbrennwerttherme eingebaut. Durch die Dämmung von Kellerdecke, Fassade und Spitzboden wurde die Energieeffizienz optimiert.

Eine Zentralheizung mit teilweiser Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die direkt am Haus gelegene Garage mit zusätzlichem Dachboden bietet praktischen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch eine Solaranlage auf dem Garagendach, Glasfaseranschluss sowie die Möglichkeit zur Nutzung von Fernwärme. Der geflieste Keller mit Waschmaschinenanschluss und viel Stauraum sowie ein vielseitig nutzbarer Dachboden runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

**Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda**

## **Dettagli dei servizi**

- Infrarot-Sauna 2022
- Süd-Westausrichtung mit Abendsonne im Garten
- große Fensterfront im Wohnzimmer
- Pyür liegt an (Internet/Kabelanbieter)
- Terrasse mit Garten am Wohnzimmer
- Zisterne mit 5m<sup>3</sup> und Gartenwasserzähler
- neue Gasbrennwerttherme 2025
- Kellerdecke, Fassade bis Spitzboden gedämmt
- elektrische Rollläden wurden nachgerüstet
- 2020 Fassade und Holzverkleidung neu gestrichen
- Wohnzimmer mit Echtholzparket
- Markise über Terrasse
- Garage mit Dachboden am Haus
- Solar auf Garagendach
- Glasfaser liegt an
- Fernwärme möglich
- RTL- Fußbodenheizung in der Küche
- elektronische Fußbodenheizung im Bad

**Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda**

## **Tutto sulla posizione**

Der Stadtteil Kühnicht gehört zu den ruhigen und grünen Wohnlagen von Hoyerswerda und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Besonders Familien sowie Senioren profitieren von der angenehmen Wohnatmosphäre, den kurzen Wegen und der guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen.

Kühnicht liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Hoyerswerda und zeichnet sich durch eine überwiegend lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern, ruhigen Wohnstraßen und viel Grün aus. Die Umgebung bietet ein familienfreundliches und generationsübergreifendes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindereinrichtungen sowie Freizeit- und Erholungsangebote.

Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Spielplätze, Kindertagesstätten sowie Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Der angrenzende Wald- und Seebereich lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Auch der Seenland Adventure Park sowie das Lausitzer Seenland befinden sich in kurzer Entfernung und bieten hohen Freizeitwert.

Senioren profitieren von der ruhigen Wohnlage, barrierearmen Angeboten sowie der guten medizinischen Versorgung im Umfeld. Das nahe gelegene Seenland-Klinikum, Arztpraxen, Apotheken sowie seniorengerechte Wohn- und Betreuungsangebote sorgen für ein komfortables und sicheres Wohnumfeld. Zudem bestehen kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B96 und B97 sind die Städte Bautzen, Senftenberg, Cottbus und das Lausitzer Seenland schnell erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden Kühnicht regelmäßig mit der Hoyerswerdaer Innenstadt, dem Bahnhof sowie wichtigen Einkaufs- und Dienstleistungszentren.

Darüber hinaus wird der Stadtteil infrastrukturell weiterentwickelt. Die geplante Fernwärmeerschließung erhöht die Attraktivität des Wohngebietes zusätzlich und bietet perspektivisch eine moderne, komfortable und nachhaltige Energieversorgung

**Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26326013 - 02977 Hoyerswerda**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Andreas Schwarz**

---

**Reichenstraße 9, 02625 Bautzen**

**Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0**

**E-Mail: bautzen@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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