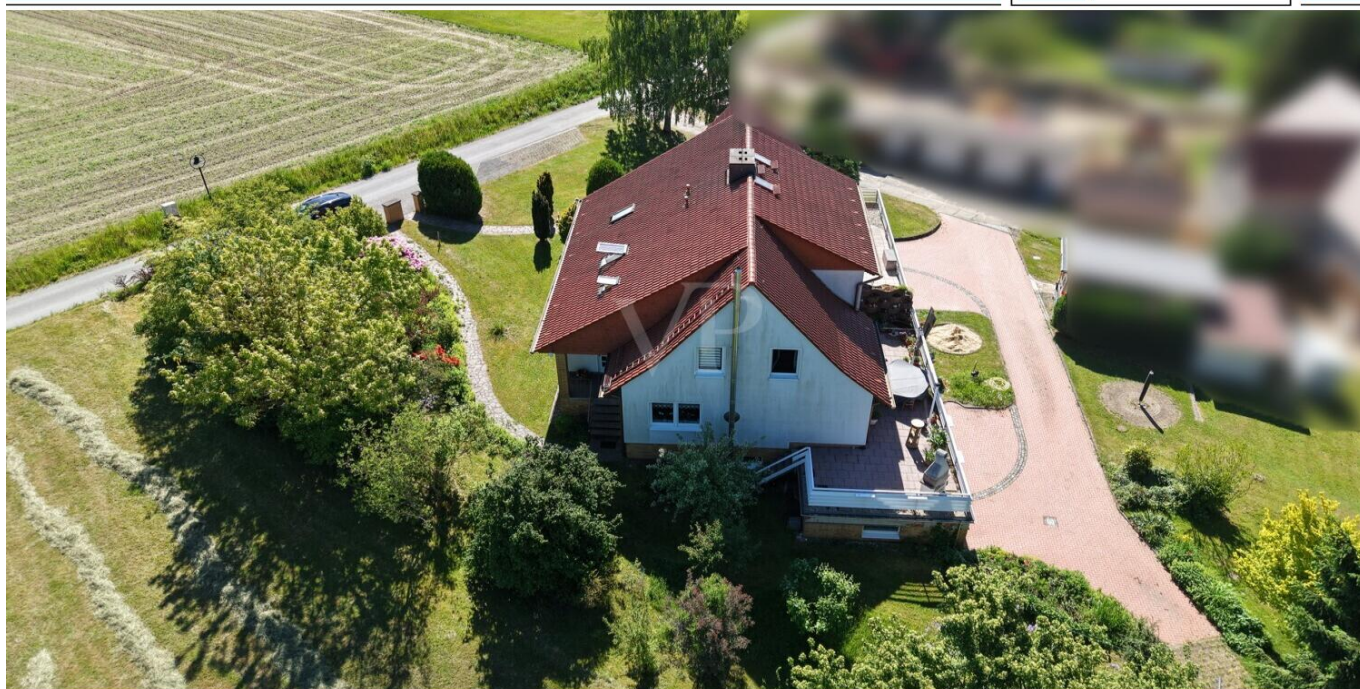


Herrnhut / Ruppertsdorf

## Doppelhaushälfte in ruhiger Feldrandlage – Naturnahes Wohnen mit vielfältigen Möglichkeiten

*Codice oggetto: 26382017*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.770 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf**

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

**Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26382017
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2007
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pellet</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.06.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>110.38 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pellet</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1990</b>

Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



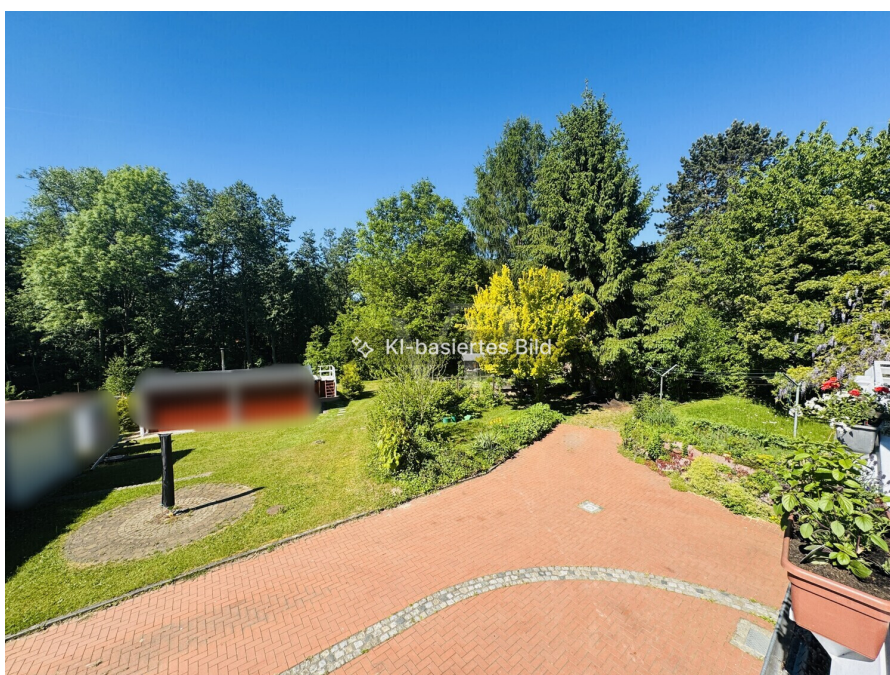
Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte des Typs EW65 B aus den Jahren 1990/1991 überzeugt durch ihren erstklassigen Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> verteilt über Erdgeschoss, Obergeschoss und Vollkeller bietet die Immobilie großzügigen Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse – ob für Paare, Familien oder als Mehrgenerationenwohnen.

Das Objekt befindet sich in einer begehrten Sackgassenlage direkt am Feldrand und besticht durch seine besondere Ruhe sowie die unmittelbare Nähe zur Natur. Das weitläufige Grundstück von ca. 1.770 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Flurstücke, bietet ausreichend Freiraum und gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Innenräume präsentieren sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Im Wohnbereich sorgt hochwertiger Parkettboden für ein warmes Ambiente, während in den Zimmern des Obergeschosses teilweise Holzböden verlegt wurden. In den weiteren Räumlichkeiten kommen moderne Designervinylböden sowie Fliesen zum Einsatz – eine stimmige Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight stellt das Kellergeschoss dar, das sich auf Parterreniveau befindet und dank des 2023 vollständig sanierten Badezimmers flexibel als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Die Kellerräume wurden seit 2016 schrittweise modernisiert und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der ehemals als Öltankraum genutzte Bereich wurde 2015 erneuert und steht seither ebenfalls für eine anderweitige Verwendung zur Verfügung. Das Obergeschossbad wurde bereits 1996 saniert und ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2008 eingebaute Holzpelletheizung, die durch einen Kamin im Wohnbereich aus dem Jahr 2015 ergänzt wird und an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt.

Das Herzstück des Hauses bildet die 2019 neu eingebaute, moderne Küche, die höchsten Ansprüchen an zeitgemäßes Kochen gerecht wird.

( Die Küche muss zum Preis von 16.000 € übernommen werden ).

Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und unterstreicht den besonderen Wohncharakter dieser Immobilie. Die Garageneinfahrt auf Parterreniveau rundet das Angebot durch einen komfortablen und praktischen Zugang ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Doppelhaushälfte und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf**

## **Dettagli dei servizi**

- Doppelhaushälfte Haustyp EW65 B in ruhiger Sackgasse und am Feld gelegen
- Baujahr Beginn 1990/1991
- Zimmer EG und OG 4,5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1770 m<sup>2</sup> ( 2 Flurstücke )
- vollunterkellert
- Parkettböden im Wohnbereich und teilweise Holzböden in den Zimmern im OG
- Designervinylböden und Fliesen in den anderen Räumlichkeiten
- Terrasse
- Garageneinfahrt Parterre
- Deckenhöhe ca. 2,30 m
- Badezimmer im OG ca. 1996 saniert
- Pelletheizung 2007 eingebaut und 2008 in Betrieb genommen
- Kamin 2015
- Kellerräume bzw. Einliegerwohnung punktuell seit 2016 modernisiert
- Küche von 2019, diese muss für 16.000 € übernommen werden
- Badezimmer im Kellergeschoss 2023 saniert
- Kellergeschoss liegt Parterre und kann als Einliegerwohnung genutzt werden

**Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf**

## Tutto sulla posizione

Herrnhut mit dem idyllischen Ortsteil Ruppertsdorf präsentiert sich als ein besonders familienfreundlicher Lebensmittelpunkt, eingebettet in eine ruhige, sichere und naturnahe Umgebung. Die Stadt besticht durch ihre hohe Eigentumsquote, was ein vertrauensvolles und geborgenes Wohngefühl schafft.

Die solide Infrastruktur und die gute Grundversorgung in den Bereichen Gesundheit und Bildung bieten jungen Familien eine verlässliche Basis für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Leben.

Die Nähe zu Autobahnen und der regionale Busverkehr gewährleisten eine angenehme Erreichbarkeit, während das moderate Wachstumspotenzial des Immobilienmarktes nachhaltige Perspektiven eröffnet.

Die unmittelbare Umgebung von Ruppertsdorf unterstreicht diesen familienfreundlichen Charakter durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Bereits nach nur wenigen Minuten erreichen Sie Kindergärten und Grundschulen, wie die Grundschule „C. W. Arldt“ in Ruppertsdorf, die mit ihrer Nähe und Qualität eine optimale Förderung der Jüngsten garantiert. Weiterführende Schulen, darunter das Evangelische Zinzendorf-Gymnasium Herrnhut, sind ebenfalls in kurzer Fahrdistanz erreichbar und bieten vielfältige Bildungsmöglichkeiten.

Für die Gesundheit Ihrer Familie sorgen mehrere Ärzte und Apotheken, die in etwa 28 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind, ergänzt durch eine gute Anbindung an den regionalen Busverkehr, beispielsweise mit der Haltestelle „Ruppertsdorf (Oberlausitz) Kirche“ in nur 7 Gehminuten Entfernung.

Freizeit und Erholung kommen in dieser Umgebung ebenfalls nicht zu kurz: Sportvereine wie der TSV 1890 Ruppertsdorf e.V. laden zu aktiver Bewegung ein, während nahegelegene Parks und Waldspielplätze Raum für unbeschwerte Stunden im Freien bieten. Für gesellige Momente und kulinarische Genüsse sorgen charmante Cafés und Restaurants in der näheren Umgebung, die zum Verweilen und Genießen einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls gut erreichbar, was den Alltag für Familien angenehm und stressfrei gestaltet.

Insgesamt bietet Herrnhut mit dem Ortsteil Ruppertsdorf jungen Familien ein sicheres, naturnahes und gut strukturiertes Umfeld, das durch seine hervorragende Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine lebenswerte Gemeinschaft erleben können.

**Codice oggetto: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf**

## **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: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppertsdorf**

## **Partner di contatto**

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

**Margarete Schott**

---

**Demianiplatz 26, 02826 Görlitz**

**Tel.: +49 3581 - 66 11 773**

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

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

---

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