

# Wohnen am Berzdorfer See bei Görlitz

## Erdgeschosswohnung in Görlitz - Hagenwerder



**Kaufpreis: 45.000 €**  
Käuferprovision: 2.975 € (inkl. MwSt.)

### Eckdaten

**Wohnfläche:** ca. 69 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Baujahr:** ca. 1960  
**Modernisierung:** zuletzt 1996  
**Zustand:** renovierungsbedürftig  
**Das Objekt ist:** eigengenutzt

**Ausstattung:**  
Badewanne  
Keller  
Tageslichtbad

**Verfügbarkeit ab: nach Vereinbarung**

**Energieausweis:**

verbrauchsorientiert, Endenergieverbrauch 139 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Klasse E, Hauptenergieträger: Erdgas leicht, Warmwasser enthalten: ja, Baujahr laut Energieausweis: 1960, 1996

**Hinweise:**

Alle Angaben haben wir vom Auftraggeber erhalten. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen. Einen Zwischenverkauf bzw. eine Zwischenvermietung behält sich der Auftraggeber ausdrücklich vor.



**Ihr Ansprechpartner:**  
**Sebastian Bode**  
Telefon: 03583 603-2302  
E-Mail: [sebastian.bode@spk-on.de](mailto:sebastian.bode@spk-on.de)



*Südwestansicht*

## Weitere Objektdaten

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Garten               | Objekt ohne Garten     |
| Heizung              | Zentralheizung         |
| Fenster              | Kunststoff/Isolierglas |
| Fußbodenbelag        | PVC/Linoleum, Teppich  |
| Ausstattungsqualität | Einfach                |



*Nordansicht mit Stellplatzanlage*

## Beschreibung

Die zum Verkauf stehende modernisierungsbedürftige Eigentumswohnung verfügt über 4 Zimmer, eine Küche, ein Bad und den Wohnungsflur. Sie ist gelegen im Erdgeschoß eines 4 Parteienhauses. Des Weiteren sind zwei Kellerabteile (mit WC und WM-Anschluss) dem Sondereigentum zugehörig. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 32 WE verteilt auf 3 Einzelobjekte mit je 2-3 Hauseingängen. Ein Großteil der Wohnanlage entstand um 1960 und wurde 1996 - 1998 modernisiert und in Wohnungseigentum umgewandelt. Das monatliche Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage (ca. 32 €) beträgt lt. aktuellem Wirtschaftsplan (seit 2023) 363 €. Die bisher gebildete anteilige Instandhaltungsrücklage ist im Kaufpreis enthalten.



*Ostansicht*

## Ausstattung

- 1996 - bodengefliestes Bad mit Wanne, WB und WC; zweites WC und WM-Anschluss im Kellergeschoß
- 1996 - Gaszentralheizung inkl. WW-Speicher
- 1996 - doppeltverglaste Kunststofffenster
- veraltete ELT-Anlage (überwiegend ALU)
- vollunterkellter Massivbau (ca. 300 mm) ohne zusätzliche Wärmedämmung
- 1996 - Satteldach mit Tondachsteinen und ohne zusätzliche Wärmedämmung



## Lage

Der Görlitzer Ortsteil (1994) Hagenwerder entwickelte sich in den 1960-ern vom kleinen Dorf zum Satellit des bis 1997 hier ansässigen Kraftwerkes. Es punktet heute durch seinen eigenen Bahnhof und die Nähe zur B99 mit einer guten Verkehrsanbindung. Auch die fußläufige Lage zum Berzdorfer See mit all seinen Freizeitmöglichkeiten lässt die Attraktivität des von Görlitz ca. 5 km entfernten Stadtteiles wachsen.

Willkommen in der östlichsten Stadt Deutschlands: Görlitz. Entdecken Sie die historische Altstadt genauso für sich wie es schon die Schauspielgrößen Kate Winslet und Brad Pitt vor einigen Jahren getan haben. Schlendern und flanieren Sie durch die romantischen Straßenzüge und genießen Sie Ihren Feierabend am silbernen Band der Oberlausitz: dem Grenzfluss Neiße. Fast zu jeder Zeit bietet Ihnen Görlitz kleinere und größere Events wie das Brauereifest oder das Altstadtfest. Als regionales Zentrum lockt die Stadt jährlich hunderttausende Besucher an ihren reichlich gedeckten Tisch voller Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.



## Finanzierung

Besonders bei der Immobilienfinanzierung kommt es darauf an, eine individuelle Lösung zu finden. Welches Modell für Sie ideal ist, hängt von vielen Faktoren ab: vom Eigenkapital bis zur sinnvollen Höhe der monatlichen Belastung, von der Eigenleistung bis zur Verfügbarkeit öffentlicher Fördermittel.

Die Finanzierung aus einer Hand erspart Ihnen viele Wege und unnötige Organisationsarbeit. Unsere Finanzierungsberater bieten Ihnen ein Komplettpaket mit Service- und Finanzdienstleistungen.

Lassen Sie sich von kompetenten Mitarbeitern bei der Erstellung eines persönlichen Finanzierungskonzeptes beraten. Wir sagen Ihnen, wie hoch Sie Ihre Ziele stecken können und mit welcher monatlichen Belastung Sie dabei rechnen müssen. Vereinbaren Sie mit uns einen Termin für Ihre Finanzierungsberatung.

# Weitere Objektbilder



Hauseingang



Treppenhaus



WE-Flur



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Küche



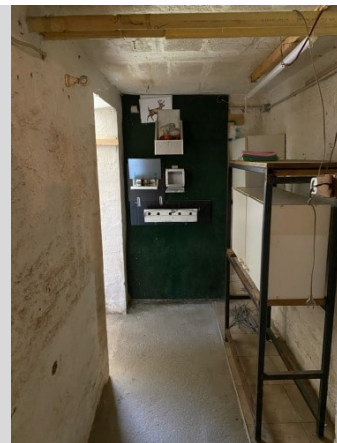
Bad



WB/WC im Kellerraum



Kellerraum 1



Kellerraum 2