

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bischofswerda

### Attraktives Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus **PROVISIONSFREI!!!**



Objekt-Nr. **OM-436116**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **628.000 €**

Ansprechpartner:  
F. Simon

Belmsdorfer Straße 26 b  
01877 Bischofswerda  
Sachsen  
Deutschland

|                   |                         |              |                 |
|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 1994                    | Zustand      | gepflegt        |
| Grundstücksfläche | 1.524,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 7               |
| Etagen            | 3                       | Badezimmer   | 3               |
| Zimmer            | 12,00                   | Garagen      | 3               |
| Wohnfläche        | 393,00 m <sup>2</sup>   | Carports     | 1               |
| Nutzfläche        | 140,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 10              |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung       |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Architektenhaus für stilvolles Wohnen mit intelligentem Raumkonzept und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

In dieser massiven, voll unterkellerten Immobilie befinden sich eine Arztpraxis, 2 große Wohnungen sowie eine Gästewohnung. Alle Räume sind sehr großzügig geschnitten und lichtdurchflutet.

Der Zutritt zur Praxis erfolgt für die Patienten durch einen separaten Eingang, der Zugang zu den Wohnungen und auch zur Praxis ist über einen privaten Eingang gegeben. Der große Hausflur führt in die Garagen, den Fahrradabstellraum, in den Garten und ins Treppenhaus.

Die Immobilie im Überblick:

EG:

bis März 2027 vermietet als Arztpraxis, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Raumumgestaltung dank Trockenbauweise problemlos möglich)

; 8 Räume (Wartezimmer, 2 Sprechzimmer sowie mehrere Funktionsräume, Patienten WC, Personal WC und Personalraum)

1.OG: 130  
m<sup>2</sup>

Flur mit Tageslichtfenster, Arbeitszimmer, Abstellraum m. Fenster, Tageslichtbad mit Wanne u. Dusche, Gäste WC m. Fenster, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche mit EBK, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

2. OG  
: 100,2 m<sup>2</sup>

Flur, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WM Anschluß, Abstellraum, Schlafzimmer mit Gaube, Kinderzimmer, Küche mit EBK, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon mit Markise

2. OG Gästewohnung: 21,3 m<sup>2</sup>

Flur, Tageslichtbad mit Dusche u. WC, Wohn-/ Schlafzimmer

Untergeschoss:

Flurbereich mit Tageslicht; Gäste WC mit Dusche, 7 große Kellerräume mit Fenster, Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschlüssen, Keller komplett gefliest

Jede WE verfügt über einen Abstellraum auf der Etage, großzügige Wohnküchen, einen Balkon, breite Flurbereiche.

Garten:

liebevoll angelegt mit gepflegtem Gartenteich, gemütliche Sitzbereiche, komplett eingefriedet, ruhige Südausrichtung,

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Highlights: glasierte Dachziegel, Fußböden mit Fliesen, Marmor und Laminat,

porosiertes Ziegelmauerwerk mit Dämmputz, 36-er Hohllochziegel

- Gasbrennwertheizung, Brennelement neu 2023, Ausgleichsbehälter neu 2024, Druckspüler neu 2025, WW-Behälter neu 2026

- Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Keller)  
- mit zusätzlichen Heizkörpern,

- Außenrollläden an den Fenstern

- Glasfaseranschluß im Haus

- Fassadenanstrich neu vor 10 Jahren (Egalisierungsanstrich)
- alle Räume in Wohnung DG, Gästewohnung, KG und Treppenhaus neu gestrichen in 2025
- 6 Parkplätze für die Praxis
- 3 separate Garagen mit Zugang in den Hausflur
- Fahrradabstellraum mit Zugang in den Hausflur
- 1 Carport
- , -4000 Liter Regenwasserbehälter im Garten (Unterflur) für Gartenwasser
  
- komplett eingefriedetes, nicht einsehbares Grundstück im hinteren Bereich
- Arztpraxis vermietet bis 3/2027 (evtl. eher frei werdend)
- 1.OG kurzfristig frei werdend
- 2.OG bezugsfrei

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Anwesen befindet sich unweit vom Zentrum von Bischofswerda und zählt aufgrund der ausgezeichneten infrastrukturellen ,aber dennoch ruhigen Lage zu einer begehrten Wohngegend. Gegenüber des Hauses ist man nach ca. 100 m „im Grünen“ an den wunderschönen Horkaer Teichen und dem Stadtwald.

Prächtige Schlösser, die Sächsische Schweiz und die Hügellandschaft der Oberlausitz, die ideal für Wanderer und Radfahrer geeignet ist, prägen das Umland von Bischofswerda. Viele Kultur- und Freizeiteinrichtungen, reichlich Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Physiotherapie, Apotheke, Fitnessstudio befinden sich in unmittelbarer Umgebung unserer Immobilie. Kindergärten, Grundschulen, Mittelschule und das Gymnasium sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle der Stadtlinie ist nur 50 m entfernt.

Durch die hervorragende infrastrukturelle Anbindung ist die 25 km entfernte Landeshauptstadt Dresden über die Autobahn A 4 (AS Burkau 5 km entfernt) bzw. B6 mit dem Auto schnell zu erreichen. Bezüglich Bahnfahrt ist Bischofswerda an die Bundesbahnstrecke Dresden-Görlitz bzw. Dresden-Zittau angebunden. Zur Hauptverkehrszeit bestehen alle 30 Minuten Verbindungen in beide Richtungen. Auch die historische Stadt Bautzen sowie die Länder Polen und Tschechien sind nur wenige Kilometer von Bischofswerda entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 123,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Hausvorderansicht

# Exposé - Galerie



Rückseite zum Garten



Garagenkomplex

# Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



1. OG Küche

# Exposé - Galerie



1. OG Flur



1. OG Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



1. OG Kinderzimmer 2



1. OG Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



1. OG Bad

# Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Küche

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer



DG Schlafzimmer



DG Bad

# Exposé - Galerie



DG Flur



DG Gästezimmer Flur

# Exposé - Galerie



DG Gästezimmer



DG Gästezimmer



DG Gästezimmer Bad

# Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich



Aufgang Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Zugang Dachboden



Keller Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Keller Flur



Keller Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Keller Wäscheraum



Keller Heizung

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss mit Garagen

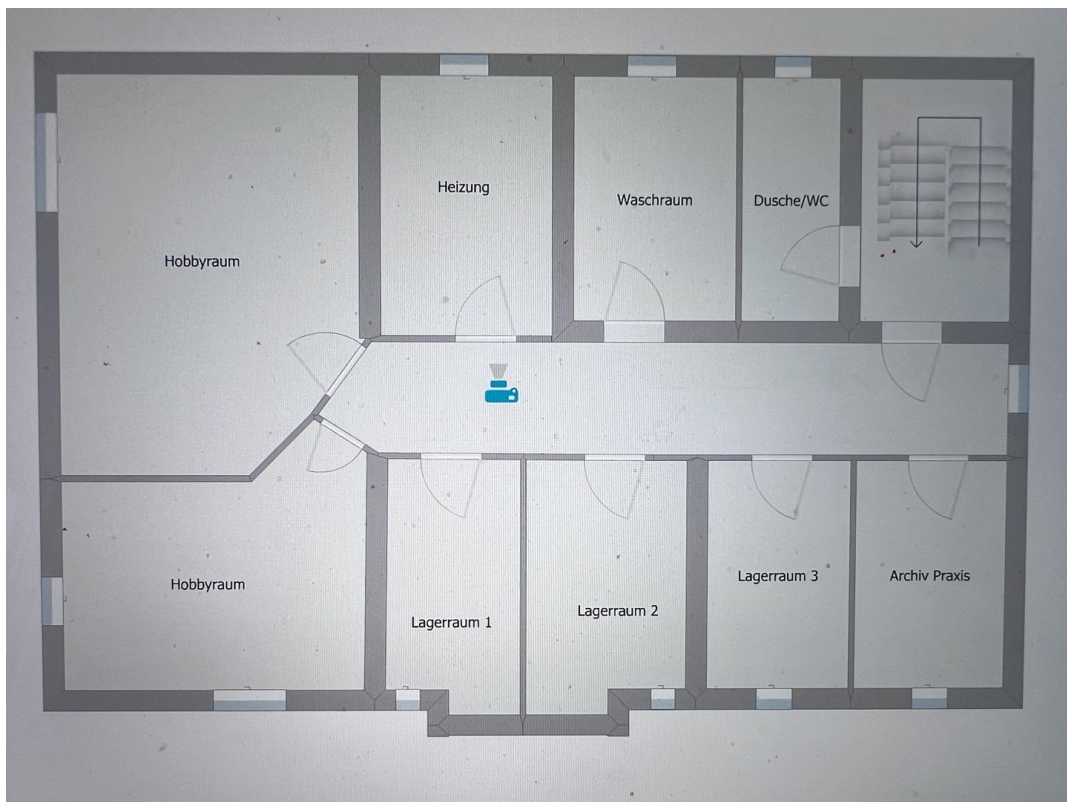


1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Kellergeschoss