

Exposé

Wohnung in Hoyerswerda

ETW 3-4 Raum, Balkon, Lift, KFZ-Stellplatz, Energie B, Fernwärme, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-443189

Wohnung

Verkauf: **153.000 €**

Ansprechpartner:
Steffen Schmitz

Konrad-Zuse-Straße 12
02977 Hoyerswerda
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	109,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	197 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten ist eine außergewöhnlich helle und großzügige Eigentumswohnung mit 3- bis 4-Zimmern und 109 m² im 2. Obergeschoss. Die Wohnung überzeugt auf den ersten Blick durch ihre Freundlichkeit und Helligkeit – lichtdurchflutet dank großer Fenster in nahezu allen Räumen, mit warmer Atmosphäre und einer klaren, gut nutzbaren Raumaufteilung.

Das Wohnzimmer mit Eichenparkett ist großzügig geschnitten und lässt sich bei Bedarf in zwei separate Räume teilen. Der überdachte Balkon ist direkt vom Wohnzimmer zugänglich und bietet einen ruhigen Blick in die großzügigen Grünanlagen inklusive Sandkasten. Die Küche ist ausgestattet mit einer Einbauküche mit Küchenzeile, Ober- und Unterschränken sowie Einbauherd und bietet Platz für einen Essbereich. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum.

Der 2023 neu eingebaute Lift erschließt alle Etagen sowie den Keller stufenlos und barrierefrei – ein wesentlicher Komfort- und Wertvorteil, der die Wohnung für Senioren, Familien mit Kinderwagen und langfristige Nutzung gleichermaßen attraktiv macht.

Allen Bewohnern stehen zusätzlich gemeinschaftlich genutzte Wäschetrocknungskeller, Waschmaschinenkeller sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fern-/Nahwärme – krisensicher, wartungsarm und unabhängig von Gas- und Ölpreisschwankungen. Der vorliegende Energieausweis der Klasse B bestätigt die überdurchschnittliche Energieeffizienz des Gebäudes.

- Objektart: Eigentumswohnung
- Wohnfläche: 109 m²
- Zimmer: 3 bis 4 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer, Küche, Abstellkammer)
- Küche: Einbauküche / Küchenzeile vorhanden
- Bäder: 2 (Außenbad mit Wanne & Fenster, Innenbad mit Dusche)
- Etage: 2. Obergeschoss (von insgesamt 4 Etagen)
- Lift: Ja – Neubau 2023, barrierefrei, alle Etagen & Keller
- Balkon: Ja, überdacht, vom Wohnzimmer zugänglich
- Keller: Ja, geräumig, trocken
- Gemeinschaftlich: Waschmaschinenkeller, Wäschekeller & Fahrradkeller
- Stellplatz: KFZ-Stellplatz direkt am Hauseingang
- Heizung: Fern-/Nahwärme – krisensicher, unabhängig von Gas & Öl
- Energieausweis: Klasse B
- Hausgeld: 197 EUR / Monat (aktuell)
- Anbieter: Privatverkauf – provisionsfrei
- Zielgruppe: Kapitalanleger & Eigennutzer, Familien & Senioren

Für Kapitalanleger ergibt sich bei einer erzielbaren Miete von ca. 6,20–6,60 €/m² (also ~675–720 €/Monat) eine Bruttomietrendite von rund 5,1 % und 5,5 %.

Ausstattung

Wohnräume

- Wohnzimmer mit Eichenparkett
- Wohnzimmer optional in zwei Räume teilbar
- Schlafzimmer (Neuboden vorbereitet)
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Küche mit Einbauküche / Küchenzeile
- Abstellkammer (Neuboden vorbereitet)

Bäder

- Außenbad mit Badewanne & großem Fenster
- Innenbad mit Dusche
- Beide Bäder vollständig gefliest

Extras

- Überdachter Balkon mit Grünblick
- Geräumiger, trockener Keller
- KFZ-Stellplatz direkt am Hauseingang
- Lift Neubau 2023 – alle Etagen & Keller
- Gemeinschaftliche Waschmaschinen-keller, Wäschekeller & Fahrradkeller

Energie & Kosten

- Energieausweis Klasse B
- Fern-/Nahwärme – krisensicher, unabhängig von Gas- & Ölpreisen
- Hausgeld: aktuell 197 EUR / Monat

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt sehr zentral, umgeben von gepflegten Grünanlagen – eine optimale Verbindung aus urbanem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre. Die harmonische Hausgemeinschaft besteht aus Senioren, Familien sowie Eigentümern und Mietern.

- Bushaltestelle – ca. 2 Gehminuten
- Oberschule – ca. 1 Gehminute
- Einkaufsmöglichkeiten – ca. 6 Gehminuten
- Gaststätten – ca. 6 Gehminuten
- Klinikum – ca. 6 Gehminuten
- Neustadtzentrum, Lausitz-Center und Lausitzhalle – ca. 10 Gehminuten

Hoyerswerda liegt mitten in der Lausitz – einer Region, die sich durch die entstehende Lausitzer Seenlandschaft zu einem der attraktivsten Naherholungsgebiete Ostdeutschlands entwickelt hat. Mehrere Badeseen, Rad- und Wanderwege sowie Wassersportangebote liegen in unmittelbarer Nähe. Die Region punktet zudem mit beeindruckender Natur wie dem Dubringer Moor und der Nähe zum Spreewald. Kulturell bietet Hoyerswerda mit dem Tierpark Hoyerswerda, dem Schloss, der Lausitzhalle sowie wechselnden Ausstellungen und

Veranstaltungen ein lebendiges Angebot. Bequem sind weitere Städte der Region zu erreichen. Die überregionale Anbindung ist durch die nahen Autobahnen A14 und A13, die Bahnanbindungen und den nahen Flughafen BER ebenfalls ausgezeichnet.

Lausitzer Seenlandschaft & Natur

- Knappensee – ca. 10 km
- Silbersee – ca. 12 km
- Dreiweiberner See – ca. 12 km
- Rad- und Wanderwege ab Stadtrand
- Dubringer Moor – ca. 10 km
- Spreewald – ca. 60 km

Kultur & Freizeit

- Tierpark Hoyerswerda
- Schloss Hoyerswerda & Stadtmuseum
- Lausitzhalle, Lausitzer Seenland – Festivals & Events

Versorgung & Einkauf

- Lausitzer Seenland Klinikum
- Lausitz-Center
- Baumärkte und Supermärkte

Städte & Verbindungen

- Bautzen – ca. 35 km
- Cottbus – ca. 40 km
- Dresden – ca. 65 km
- Görlitz – ca. 75 km
- Leipzig – ca. 100 km
- Berlin – ca. 140 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer zweite Ansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer dritte Ansicht



überdachter Balkon mit Grünbli

Exposé - Galerie



Außenbad mit Wanne



Innenbad mit Dusche



Arbeits-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Schlafzimmer (für Neuboden)



Küche mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich

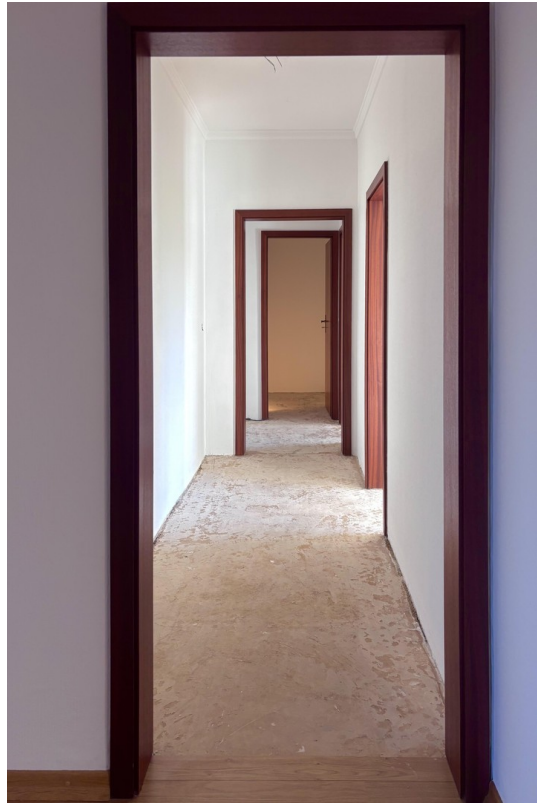


zweckmäßiger Flur



zweckmäßiger Flur 2. Ansicht

Exposé - Galerie



Flur (für Neuboden)



Keller geräumig, trocken

Exposé - Galerie

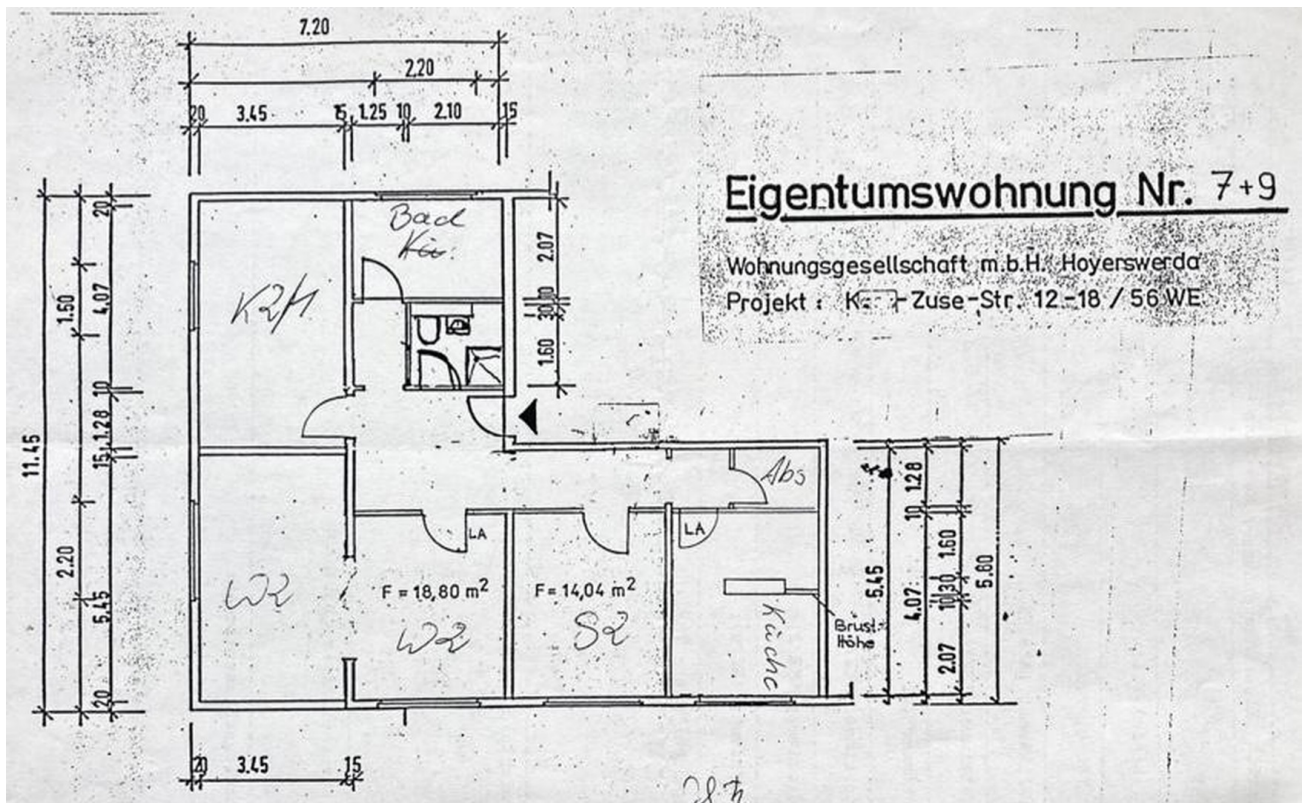


KFZ-Stellplatz vor Eingang



Treppenhaus mit Lift

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Wohnungsexposé Zusestraße

Eigentumswohnung für Eigennutzer und Kapitalanleger

3- bis 4-Zimmer · 109 m² · Balkon · sehr freundlich / hell · KFZ - Stellplatz · 2. Obergeschoss · Lift (2023) · Energieklasse B · Fernwärme · Ohne Provision



Wohnzimmer mit Eichenparkett und Balkonzugang

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	109 m ²
Zimmer	3 bis 4 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer, Küche, Abstellkammer)
Küche	Einbauküche / Küchenzeile vorhanden
Bäder	2 (Außenbad mit Wanne & Fenster, Innenbad mit Dusche)
Etage	2. Obergeschoss (von insgesamt 4 Etagen)
Lift	Ja – Neubau 2023, barrierefrei, alle Etagen & Keller
Balkon	Überdacht, vom Wohnzimmer zugänglich
Keller	Geräumiger, trockener eigener Keller, gemeinschaftliche Waschmaschinenkeller, Wäschekeller & Fahrradkeller
Stellplatz	KFZ-Stellplatz direkt am Hauseingang
Heizung	Fern-/Nahwärme – krisensicher, unabhängig von Gas & Öl
Energieausweis	Klasse B
Hausgeld	197 EUR / Monat (aktuell)
Anbieter	Privatverkauf – provisionsfrei
Zielgruppe	Kapitalanleger & Eigennutzer, Familien & Senioren

OBJEKTDESCHEIBUNG

Angeboten ist eine außergewöhnlich helle und großzügige Eigentumswohnung mit 3- bis 4-Zimmern und 109 m² im 2. Obergeschoss. Die Wohnung überzeugt auf den ersten Blick durch ihre Freundlichkeit und Helligkeit – lichtdurchflutet dank großer Fenster in nahezu allen Räumen, mit warmer Atmosphäre und einer klaren, gut nutzbaren Raumaufteilung.

Das Wohnzimmer mit Eichenparkett ist großzügig geschnitten und lässt sich bei Bedarf in zwei separate Räume teilen. Der überdachte Balkon ist direkt vom Wohnzimmer zugänglich und bietet einen ruhigen Blick in die großzügigen Grünanlagen inklusive Sandkasten. Die Küche ist ausgestattet mit einer Einbauküche mit Küchenzeile, Ober- und Unterschränken sowie Einbauherd und bietet Platz für einen Essbereich. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum.

Der 2023 neu eingebaute Lift erschließt alle Etagen sowie den Keller stufenlos und barrierefrei – ein wesentlicher Komfort- und Wertvorteil, der die Wohnung für Senioren, Familien mit Kinderwagen und langfristige Nutzung gleichermaßen attraktiv macht.

Allen Bewohnern stehen zusätzlich gemeinschaftlich genutzte Wäschetrocknungskeller, Waschmaschinenkeller sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fern-/Nahwärme – krisensicher, wartungsarm und unabhängig von Gas- und Ölpreisschwankungen. Der vorliegende Energieausweis der Klasse B bestätigt die überdurchschnittliche Energieeffizienz des Gebäudes.

AUSSTATTUNG

Wohnräume

- Wohnzimmer mit Eichenparkett
- Wohnzimmer optional in zwei Räume teilbar
- Schlafzimmer (Neuboden vorbereitet)
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Küche mit Einbauküche / Küchenzeile
- Abstellkammer (Neuboden vorbereitet)

Bäder

- Außenbad mit Badewanne & großem Fenster
- Innenbad mit Dusche
- Beide Bäder vollständig gefliest

Extras

- Überdachter Balkon mit Grünblick
- Geräumiger, trockener Keller
- KFZ-Stellplatz direkt am Hauseingang
- Lift Neubau 2023 – alle Etagen & Keller
- Gemeinschaftliche Waschmaschinenkeller, Wäschekeller & Fahrradkeller

Energie & Kosten

- Energieausweis Klasse B
- Fern-/Nahwärme – krisensicher, unabhängig von Gas- & Ölpreisen
- Hausgeld: aktuell 197 EUR / Monat

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt sehr zentral, umgeben von gepflegten Grünanlagen – eine optimale Verbindung aus urbanem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre. Die harmonische Hausgemeinschaft besteht aus Senioren, Familien sowie Eigentümern und Mietern.

- Bushaltestelle – ca. 2 Gehminuten
- Oberschule – ca. 1 Gehminute
- Einkaufsmöglichkeiten – ca. 6 Gehminuten
- Gaststätten – ca. 6 Gehminuten
- Klinikum – ca. 6 Gehminuten
- Neustadtzentrum mit Lausitz-Center und Lausitzhalle – ca. 10 Gehminuten

REGION & FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Hoyerswerda liegt mitten in der Lausitz – einer Region, die sich durch die entstehende Lausitzer Seenlandschaft zu einem der attraktivsten Naherholungsgebiete Ostdeutschlands entwickelt hat. Mehrere Badeseen, Rad- und Wanderwege sowie Wassersportangebote liegen in unmittelbarer Nähe. Die Region punktet zudem mit beeindruckender Natur wie dem Dubringer Moor und der Nähe zum Spreewald. Kulturell bietet Hoyerswerda mit dem Tierpark Hoyerswerda, dem Schloss, der Lausitzhalle sowie wechselnden Ausstellungen und Veranstaltungen ein lebendiges Angebot. Bequem sind weitere Städte der Region zu erreichen. Die überregionale Anbindung ist durch die nahen Autobahnen A14 und A13, die Bahnanbindungen und den nahen Flughafen BER ebenfalls ausgezeichnet.

Lausitzer Seenlandschaft & Natur

- Knappensee – ca. 10 km
- Silbersee – ca. 12 km
- Dreiweiberner See – ca. 12 km
- Rad- und Wanderwege ab Stadtrand
- Dubringer Moor – ca. 10 km
- Spreewald – ca. 60 km

Städte & Verbindungen

- Bautzen – ca. 35 km
- Cottbus – ca. 40 km
- Dresden – ca. 65 km
- Görlitz – ca. 75 km
- Leipzig – ca. 100 km
- Berlin – ca. 140 km

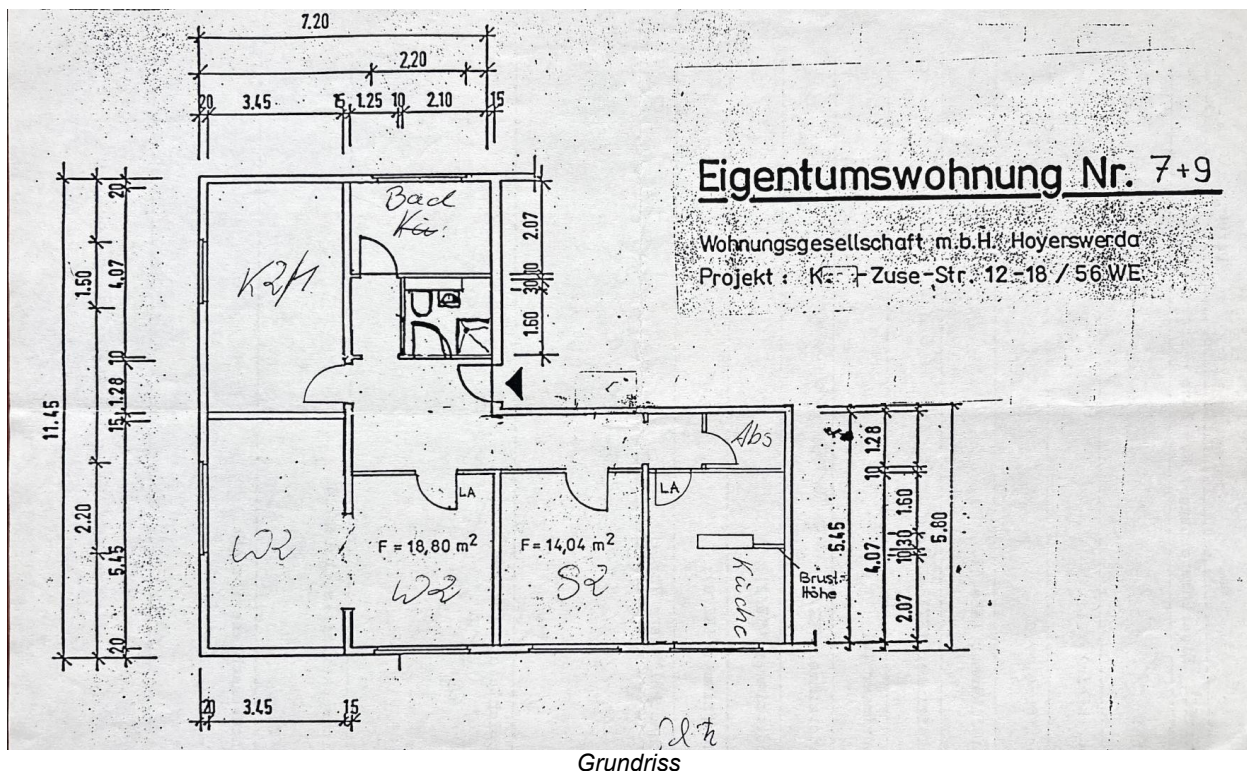
Kultur & Freizeit

- Tierpark Hoyerswerda
- Schloss Hoyerswerda & Stadtmuseum
- Lausitzhalle, Lausitzer Seenland – Festivals & Events

Versorgung & Einkauf

- Lausitzer Seenland Klinikum
- Lausitz-Center
- Baumärkte und Supermärkte

GRUNDRISS



FOTOGALERIE



Überdachter Balkon mit Grünblick



Wannen-Außenbad mit Fenster



Wohnzimmer – zweite Ansicht



Wohnzimmer – dritte Ansicht



Kinder- /Arbeitszimmer



Kinder- /Arbeitszimmer – zweite Ansicht

EIGENTUMSWOHNUNG | KONRAD-ZUSE-STRASSE | HOYERSWERDA | PRIVATANGEBOT | PROVISIONSFREI



Schlafzimmer (Neuboden vorbereitet)



Innenbad mit Dusche



Küche mit Einbauküche / Küchenzeile



Küche mit Essbereich



Heller zweckmäßiger Flur



Heller zweckmäßiger Flur – zweite Ansicht



Flur (Neuboden vorbereitet)



Geräumiger und trockner Keller



Treppenhaus mit Lift



KFZ-Stellplatz (gelb markiert)

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und ohne Gewähr. Irrtümer vorbehalten.