

Exposé

Mehrfamilienhaus in Zittau OT Eichgraben

Wohn- & Geschäftshaus mit Einliegerwohnung | Leben & Arbeiten am Zittauer Gebirge



Objekt-Nr. **OM-451680**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Liane Schmidt

02763 Zittau OT Eichgraben
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.066,00 m ²	Badezimmer	3
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	10,00	Carports	1
Wohnfläche	330,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor:

Sie schließen morgens Ihre eigene Kanzlei oder Praxis auf, genießen mittags eine Pause im eigenen Garten und sitzen abends auf dem Balkon mit einem unverbauten Blick ins Grüne und ins Zittauer Gebirge. Das ist hier kein Wunschtraum – das kann Ihr neuer Alltag werden.

Dieses solide 1995 erbaute Wohn- und Geschäftshaus in Eichgraben wurde mit viel Liebe und Sorgfalt vom Eigentümer selbst mitgestaltet und über die Jahre kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Es ist ein echtes Zuhause – kein reines Investitionsobjekt. Hier spürt man noch die Geschichte eines Familienhauses.

Auf ca. 330 m² Nutzfläche und einem großzügigen Grundstück von über 1.000 m² bietet es genau die Flexibilität, die im Leben selten so perfekt zusammenkommt: Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, zusätzliche Einnahme- oder Wohnmöglichkeiten und vor allem Ruhe und Natur.

Die Aufteilung – durchdacht und flexibel:

Erdgeschoss:

Separate Gewerbeeinheit mit eigenem Eingang und direktem Blick in den Garten. Ideal für eine Kanzlei, eine Praxis, Physiotherapie, Beratung oder ein ruhiges Büro. Viele Mandanten oder Patienten schätzen genau diese kurze Wege – und Sie sind abends einfach zu Hause.

1. Obergeschoss:

Großzügige, helle 4-Raum-Wohnung mit Balkon. Das Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche lädt zum Entspannen ein. Große Fenster, angenehme Raumaufteilung und der freie Blick nach vorne und hinten schaffen eine besonders ruhige und wohltuende Atmosphäre.

Dachboden:

Bereits vorbereitet mit Anschlüssen – hier können Sie ganz nach Ihren Wünschen noch zusätzlichen Wohnraum, Gästezimmer oder einen Hobbybereich schaffen.

Einliegerwohnung im Kellergeschoss:

Eine vollwertige, separate Wohnung mit eigenem Gartenblick. Ob als Zuhause für die Eltern, als Gästebereich, als Ferienwohnung (die Nachfrage in der Region ist stark) oder als Mieteinheit für zusätzliche Einnahmen – diese Einheit ist ein echter und dauerhafter Mehrwert.

Weitere Ausstattung:

Vollunterkellert mit Doppelgarage und direktem Zugang ins Haus

Carport plus mehrere Außenstellplätze

Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019

Energieausweis gültig bis April 2036 (79,9 kWh/m²·a)

Das Haus wird vollständig leerstehend übergeben. Keine Mietverhältnisse, keine Abstimmungen – Sie können direkt Ihre eigenen Ideen umsetzen.

Ausstattung

Ausstattung — durchdacht bis ins Detail:

- ✓ Kunststofffenster in einwandfreiem Zustand im DG
- ✓ Außenliegende Metallklappläden — robust, charakterstark, zeitlos

- ✓ Einbauküche im Obergeschoss vollständig vorhanden
- ✓ Böden in Fliese und Laminat, durchgehend gepflegt
- ✓ Alarmanlage installiert — das Haus ist gesichert

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Eichgraben ist ein besonders ruhiger und grüner Ortsteil von Zittau, direkt am Fuße des Zittauer Gebirges. Natur direkt vor der Tür und trotzdem in wenigen Minuten in der Innenstadt – eine der angenehmsten Lagen in der Region.

Wer ein Haus sucht, das nicht nur Fläche bietet, sondern auch Charakter, Qualität und die Möglichkeit für ein erfülltes Leben mit Arbeit und Familie unter einem Dach, der ist hier richtig.

Besichtigungen sind gern nach Terminvereinbarung möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Blick v.Balkon in Garten

Exposé - Galerie



Blick v.Balkon in Garten



Blick v.Balkon in Garten

Exposé - Galerie



Blick v.Balkon in Garten



Treppenaufgang vom Keller
ins EG

Treppenhaus EG zu Keller



Bibliothek im Flur OG

Exposé - Galerie



Leseraum/Wohnstube OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Hausflur

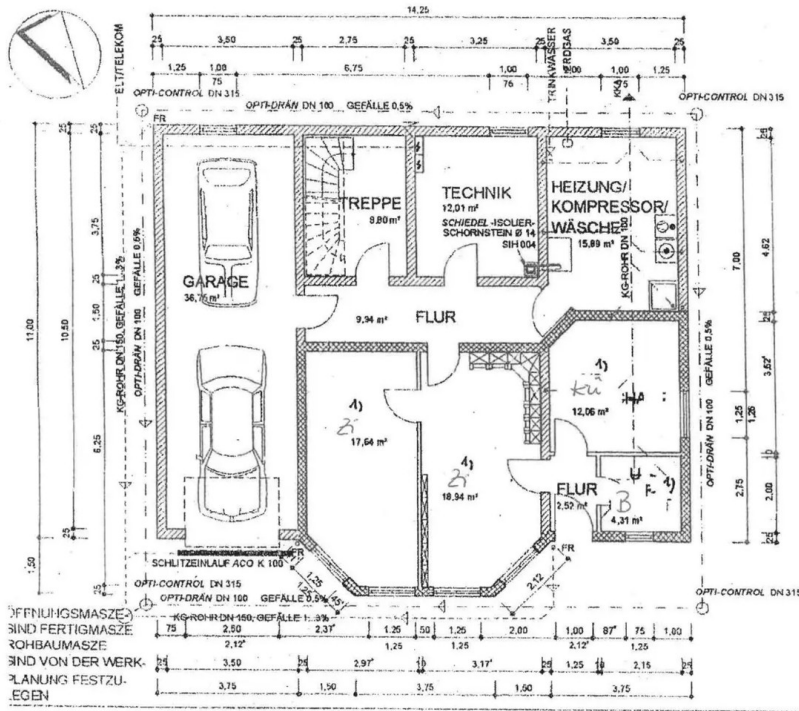
Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



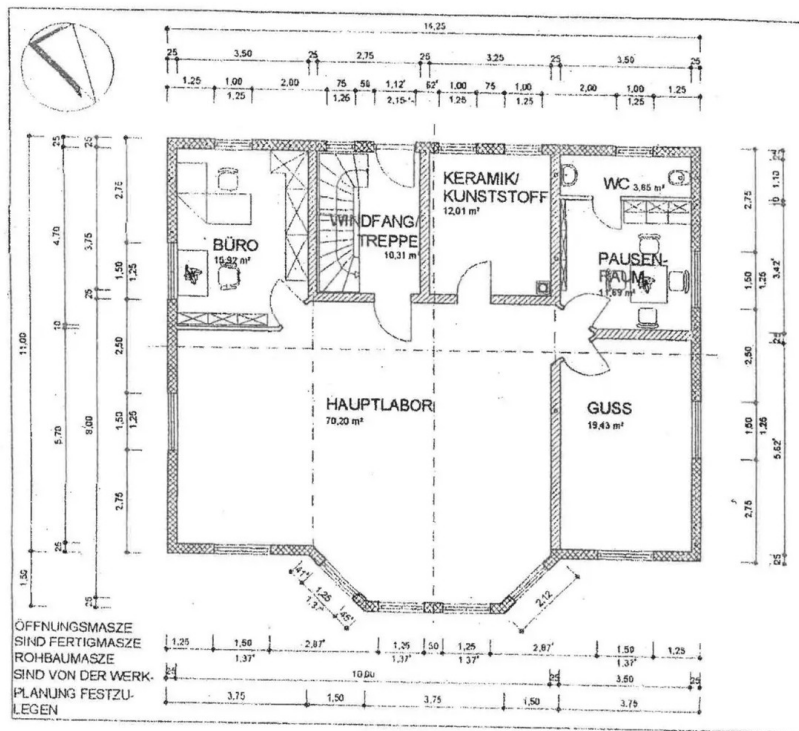
Treppenhaus EG

Exposé - Grundrisse



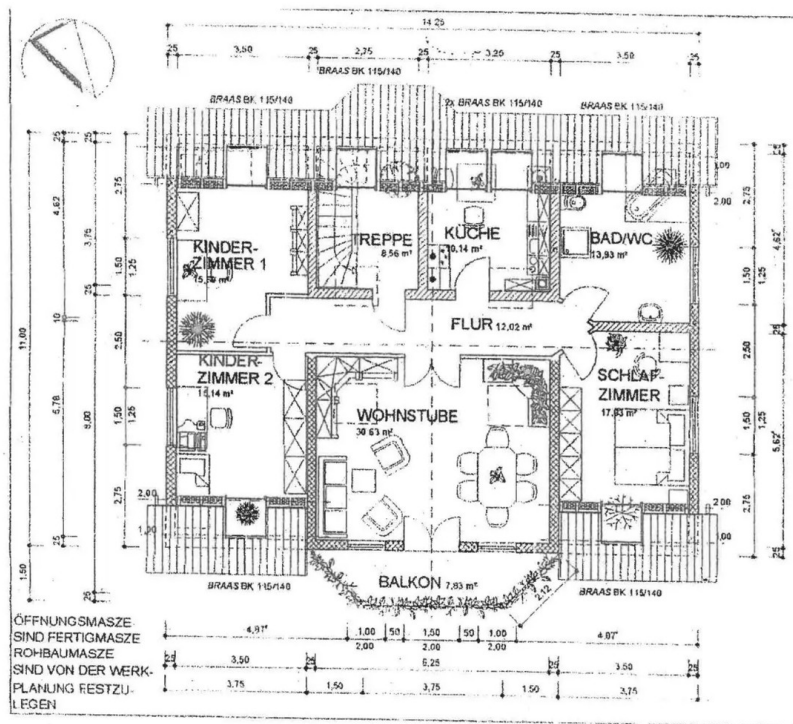
1) Einlieger-Wohnung

Grundriss KG

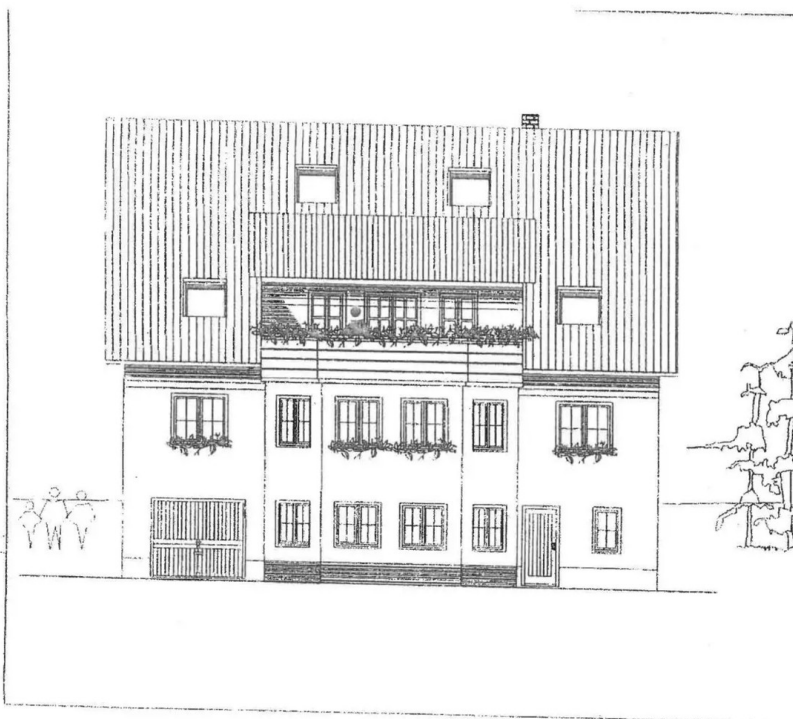


Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

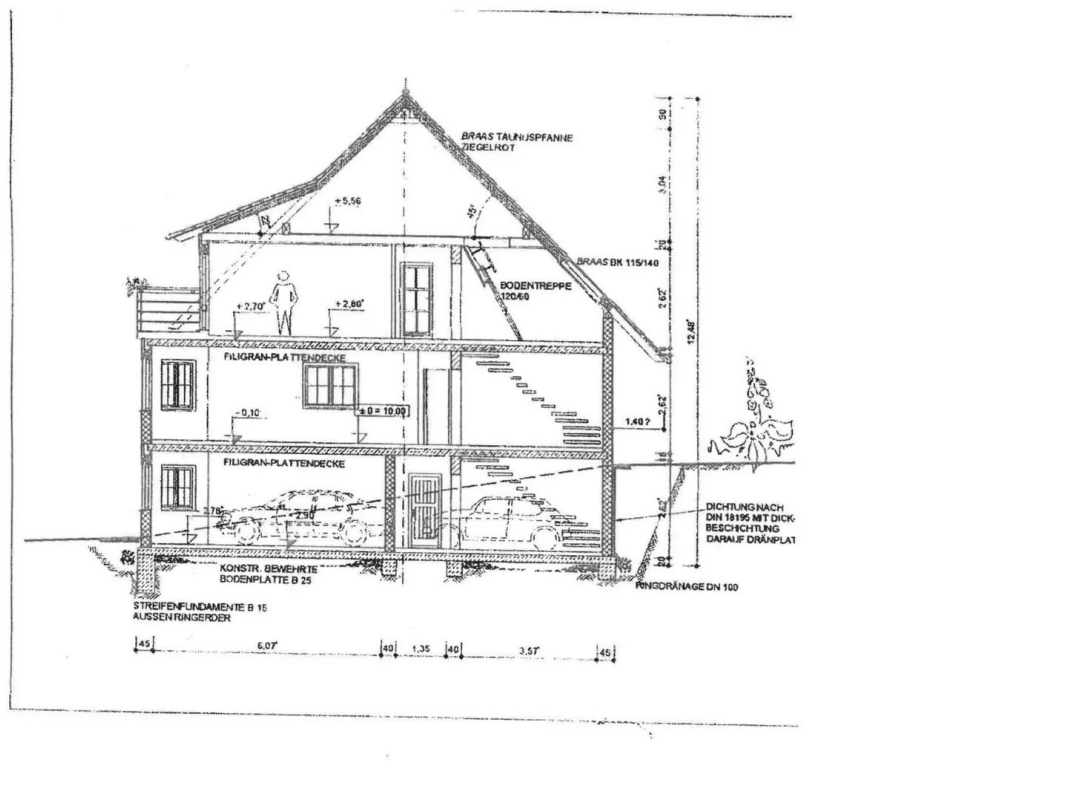


Grundriss DG



Hausansicht Garten

Exposé - Grundrisse



Hausansicht Querschnitt