

# Exposé

## Wohnung in Ostritz

### Frisch sanierte moderne 5 Raum-Wohnung zwischen Zittau und Görlitz,



Objekt-Nr. **OM-453945**

### Wohnung

Vermietung: **590 € + NK**

Ansprechpartner:  
L. Höger  
Telefon: 0163 3821896

Nordring 6, 02899 Ostritz  
02899 Ostritz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1964	Mietsicherheit	1.000 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	5
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Heizkosten	200 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhiges Mehrfamilienhaus mit drei Eingängen. Pro Aufgang befinden sich 6 Wohnungen, bzw. 3 Wohnungen. Vor dem Objekt befinden sich reichlich Stellplätze. Das Haus liegt im grünen mit einer tollen Aussicht mit Fernblick. Auf der Wiese vor dem Haus befindet sich ein Spielplatz mit verschiedenen Spielgeräten. Hinter dem Haus ist ein Wäscheplatz vorhanden.

Die ruhige Nachbarschaft strahlt eine Atmosphäre der Gemeinschaft und des Wohlbefindens aus, was das Wohnen in diesem Haus zu einem echten Genuss macht.

Es verkörpert das Beste des Landlebens und bietet dennoch die Annehmlichkeiten der modernen Welt in greifbarer Nähe.

## Ausstattung

Modern wohnen mit Weitblick – hochwertig sanierte Wohnung mit Balkon

Hinweis: Neben dieser großzügigen 5-Raum Wohnung steht im Aufgang Nordring 4 zusätzlich eine frisch sanierte 2-Raum-Wohnung zur Verfügung.

Diese außergewöhnlich geschnittene und hochwertig sanierte 5-Raum Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit großzügigem Raumgefühl – auf rund 100 m<sup>2</sup> erleben Sie ein Wohnkonzept, das eher an einen stilvollen Neubau als an eine klassische Bestandswohnung erinnert.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Küchenbereich, der durch seine Weitläufigkeit und Helligkeit sofort überzeugt. Hier entsteht ein echtes Zuhause – perfekt zum Leben, Entspannen und Genießen.

Die hochwertigen Laminatböden sorgen für eine moderne und warme Atmosphäre. Zwei vollständig renovierte Badezimmer bieten maximalen Komfort:

- Ein Bad mit Badewanne zum Entspannen
- Ein zweites Bad mit moderner Regendusche für den perfekten Start in den Tag

Ein separater Hauswirtschaftsraum sorgt zusätzlich für Ordnung und Funktionalität im Alltag.

Durchdachter Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Ruhebereich

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller, freundlicher Flur. Von hier aus gelangen Sie in ein flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer – sowie in eines der Badezimmer.

Der offene Wohnbereich führt weiter in den privaten Rückzugsbereich mit:

drei Schlafzimmern

einem zweiten Flur

dem Hauptbad

und dem Hauswirtschaftsraum

Lage & Ausblick – mehr als nur Wohnen

Ein echtes Highlight ist der herrliche Ausblick bis ins Isergebirge, den Sie direkt aus Ihren Wohnräumen genießen können.

Die Wohnung überzeugt durch ein Wohngefühl, das man eher aus Städten wie Berlin oder München kennt – modern, offen und lichtdurchflutet.

Weitere Vorteile auf einen Blick:

großer Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>)

Kellerabteil (ca. 10 m<sup>2</sup>)

neue, energieeffiziente Fenster

Fernwärme (effizient & umweltfreundlich)

ausreichend Stellplätze direkt vor dem Haus

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für alle, die großzügig, modern und mit Stil wohnen möchten – ohne auf Ruhe, Natur und Weitblick zu verzichten.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Nowoczesne mieszkanie z widokiem – wysokiej jakości wyremontowane mieszkanie z balkonem

Uwaga: Oprócz tego przestronnego mieszkania 5-pokojowego, w klatce schodowej Nordring 4 dostępne jest również świeżo wyremontowane mieszkanie 2-pokojowe.

To wyjątkowo zaprojektowane i kompleksowo odnowione mieszkanie 5-pokojowe łączy nowoczesny komfort życia z poczuciem przestrzeni – na około 100 m<sup>2</sup> znajdują Państwo układ, który bardziej przypomina stylowy nowy budynek niż klasyczne mieszkanie z rynku wtórnego.

Sercem mieszkania jest otwarta strefa salonu i kuchni, która zachwyca przestronnością i jasnością. To idealne miejsce do życia, relaksu i spędzania czasu z bliskimi.

Wysokiej jakości podłogi laminowane tworzą nowoczesną i przytulną atmosferę. Dwie w pełni wyremontowane łazienki zapewniają maksymalny komfort:

jedna łazienka z wanną – idealna do relaksu

druga łazienka z nowoczesnym prysznicem typu rain shower – doskonały początek dnia

Dodatkowym atutem jest oddzielne pomieszczenie gospodarcze, które zwiększa funkcjonalność mieszkania.

Przemyślany układ pomieszczeń

Już od wejścia wita Państwa jasny i przyjazny przedpokój. Stąd można przejść do elastycznie wykorzystywanego pokoju – idealnego jako biuro, pokój gościnny lub dziecięcy – oraz do jednej z łazienek.

Otwarta część dzienna prowadzi dalej do prywatnej strefy, w której znajdują się:

trzy sypialnie

drugi korytarz

główna łazienka

pomieszczenie gospodarcze

Lokalizacja i widok – coś więcej niż mieszkanie

Prawdziwą perełką jest piękny widok na Góry Izerskie, który można podziwiać bezpośrednio z mieszkania.

Nieruchomość oferuje klimat znany raczej z miast takich jak Berlin czy Monachium – nowoczesny, otwarty i pełen światła.

✧✧ Najważniejsze zalety:

duży balkon (ok. 6 m<sup>2</sup>)

komórka piwniczna (ok. 10 m<sup>2</sup>)

nowe, energooszczędne okna

ogrzewanie miejskie (ekologiczne i ekonomiczne)

wystarczająca liczba miejsc parkingowych przed budynkiem

Podsumowanie

To mieszkanie jest idealne dla osób, które chcą mieszkać przestronnie, nowocześnie i stylowo, nie rezygnując z ciszy, natury i pięknych widoków.

Aby uzyskać informacje w języku polskim, proszę skontaktować się z panem Spsychalskim pod numerem telefonu +491632795120 (PL/CZ/SK/UA/SRB)

## Lage

Ostritz, eine charmante Stadt in Sachsen, Deutschland, zeichnet sich nicht nur durch ihre natürliche Schönheit und historische Atmosphäre aus, sondern bietet auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die sie zu einem idealen Wohnort macht.

Die Stadt Ostritz liegt im Dreiländereck Deutschland-Polen-Tschechien und ist von einer atemberaubenden Landschaft aus sanften Hügeln, dichten Wäldern und malerischen Flussufern umgeben. Diese Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen und macht Ostritz zu einem Paradies für Naturliebhaber.

Was die Verkehrsanbindung betrifft, so ist Ostritz gut erreichbar. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A4, die eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Dresden, Görlitz, Zittau und Breslau in Polen ermöglicht. Dies macht Ostritz zu einem idealen Wohnort für Berufspendler, die in diesen Städten arbeiten.

Darüber hinaus ist Ostritz auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Der Bahnhof Ostritz bietet Zugverbindungen zu verschiedenen Städten in der Region, darunter Görlitz, Cottbus und Zittau. Dies erleichtert nicht nur den Pendelverkehr, sondern ermöglicht es auch, die kulturellen und touristischen Attraktionen der Region bequem zu erkunden.

Im direkten Umfeld der Immobilie findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs. Eine tolle Schule befindet sich in fußläufiger Entfernung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	73,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Außenansicht des Hauses

# Exposé - Galerie



Spielplatz vor dem Haus



Zuwegung zu den Eingängen

# Exposé - Galerie



Parkplätze vor der Tür



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer eingang links



# Exposé - Galerie



Bad vorne



Küche

# Exposé - Galerie



Küche mir Blick ins WZ



vom WZ Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Rainshower



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum,



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick, mit Wäscheplatz

# Exposé - Galerie



Ausblick



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

