

Exposé

Erdgeschosswohnung in Görlitz

70qm 2-Raum-Wohnung zum Erstbezug



Objekt-Nr. **OM-466152**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **449 € + NK**

Ansprechpartner:
Andreas Bulcsu

Bahnhofstraße 50 / Konsulstraße 37
02826 Görlitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	1.198 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	70,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	95 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	115 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	210 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung: Komfortable 2-Raum-Wohnung im Erdgeschoss

Diese frisch und aufwendig sanierte 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einem ansprechenden Haus im Herzen von Görlitz. Als Erstbezug nach umfassender Renovierung erstrahlt die Einheit in neuem Glanz und steht in Kürze zur Anmietung für Sie bereit.

Hoher Alltagskomfort durch Erdgeschosslage

Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist die bequeme Lage im Erdgeschoss. Genießen Sie die Vorzüge wirklich kurzer Wege: Kein lästiges Treppensteigen nach dem Einkaufen, kein Kofferschleppen nach dem Urlaub und ein direkter, unkomplizierter Zugang zu Ihren Wohnräumen. Diese Eigenschaften machen die Wohnung besonders attraktiv für alle, die Wert auf maximalen Komfort und barrierearme Zugänglichkeit im Alltag legen.

Durchdachte Raumaufteilung & moderne Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr guten Schnitt und helle Räume. Vom großen, einladenden Flur aus sind die Räumlichkeiten optimal erreichbar:

Wohn- und Schlafbereich: Es stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. In den Wohnräumen wurde ein moderner, pflegeleichter und optisch ansprechender Vinylboden verlegt.

Separate Küche: Die Küche bietet ausreichend Platz, verfügt über einen neuen Fliesenspiegel sowie sämtliche notwendige Anschlüsse für die Installation Ihrer Wunschküche.

Badezimmer: Das neu gestaltete Hauptbadezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet.

Gäste-WC: Ein absolutes Highlight für diese Wohnungsgröße ist das separate Gäste-WC, welches ebenfalls über Toilette und Waschbecken verfügt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Fazit

Hier verbindet sich der Charme eines frisch sanierten Erstbezugs mit der enormen Praktikabilität einer Erdgeschosswohnung. Ideal für Singles oder Paare, die ein modernes, unkompliziertes und komfortables Zuhause suchen.

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Als Erstbezug nach umfassender Sanierung bietet diese Erdgeschosswohnung ein modernes, gepflegtes und hochwertiges Wohnambiente. Die Räume wurden technisch komplett erneuert und bieten dadurch beste Voraussetzungen für ein zeitgemäßes und rundum komfortables Zuhause.

Im Zuge der Sanierung wurden aufwendige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die komplette Erneuerung der Elektrik und der Heizung. Die Wohnung verfügt über ein frisch gefliestes, modernes Badezimmer mit Dusche sowie den besonderen Komfort eines zusätzlichen, separaten Gäste-WCs. Die geräumige, separate Küche wurde mit einem neuen Fliesenspiegel versehen und bietet alle notwendigen Anschlüsse zur Installation Ihrer individuellen Einbauküche.

In den Wohnräumen und im Flur wurde bereits ein hochwertiger und pflegeleichter Vinylboden verlegt. Dieser strapazierfähige Belag sorgt für ein angenehm warmes Raumgefühl und passt optisch hervorragend zum modernen, frisch sanierten Charakter der Wohnung.

Insgesamt verbindet die Ausstattung dieser Immobilie einen erstklassigen, frisch sanierten Zustand mit intelligenter Haustechnik, einer praktischen Raumaufteilung und dem enormen Alltagskomfort einer Erdgeschosswohnung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Sonstige Informationen

Das Gebäude ist ein voll vermietetes, denkmalgeschütztes Eckhaus, das im Rahmen des Programms „Energieeffizienzhaus Denkmal“ umfassend modernisiert wurde. Historische Elemente wurden dabei erhalten und mit moderner Gebäudetechnik verbunden.

Im Zuge der Modernisierung wurden sämtliche wichtigen Medien erneuert, darunter Elektrik, Sanitär und Heizung. Dadurch verbindet das Haus den besonderen Charakter eines historischen Gebäudes mit einem zeitgemäßen und energieeffizienten technischen Standard.

Die angebotene 2-Raum-Wohnung befindet sich im Erstbezug nach Sanierung und eignet sich besonders für Mieter, die ein gepflegtes, komfortables Zuhause in einem sanierten Altbau suchen und dabei historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten.

Lage

Zentrale Lage mit idealer Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage direkt an der Bahnhofstraße in 02826 Görlitz.

Die Bahnhofstraße verbindet den Bereich rund um den Bahnhof mit der Innenstadt und bietet eine hervorragende Ausgangslage für den Alltag. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken, befinden sich in direkter Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist erstklassig, sodass Sie das gesamte Stadtgebiet und den Fernverkehr bequem erreichen können.

Ein großer Vorteil im städtischen Wohnen: Parkplätze stehen Ihnen direkt vor der Tür zur Verfügung. In Kombination mit der Lage im Erdgeschoss ermöglicht dies besonders kurze und bequeme Wege – ideal beispielsweise beim Ausladen des Wocheneinkaufs oder von Reisegepäck.

Das direkte Umfeld ist geprägt durch eine angenehme, urbane Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie und kleineren Gewerbeeinheiten. Damit bietet dieser Standort die perfekten Voraussetzungen für alle, die zentrales Wohnen mit bester Erreichbarkeit und einer vollumfänglichen Infrastruktur schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Beispiel ohne Schaufenster

Exposé - Galerie



Gästetoilette



Beispiel Bad (jetzt Dusche)

Exposé - Galerie



Ansicht Flur



Ansicht Bahnhofstraße

Exposé - Galerie



Ansicht Bahnhofstraße

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude Anf. 2016

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013 Registrierungsnummer ² [redacted] (oder: "Registrierungsnummer wurde beantragt am ...")

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes CO₂-Emissionen ³ 19 kg/(m²a)

78 kWh/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 86 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß EnEV ¹

Primärenergiebedarf	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
ist-Wert: 86 kWh/(m ² a) Anforderungswert: 75 kWh/(m ² a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599	
ist-Wert: 0,715 W/(m ² K) Anforderungswert: 0,910 W/(m ² K)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV	
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten <input type="checkbox"/> Veranlassungen nach § 9 Absatz 3 EnEV	

Energiebedarf dieses Gebäudes 78 kWh/(m²a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	in %
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderung des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: 36,3 kWh/(m²a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: 0,58 W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 100
 Effizienzhaus 85
 Effizienzhaus 75
 Effizienzhaus 55
 Effizienzhaus 40
 Effizienzhaus 30
 Effizienzhaus 20
 Effizienzhaus 15
 Effizienzhaus 10
 Effizienzhaus 55
 Effizienzhaus 40
 Effizienzhaus 30
 Effizienzhaus 20
 Effizienzhaus 15
 Effizienzhaus 10

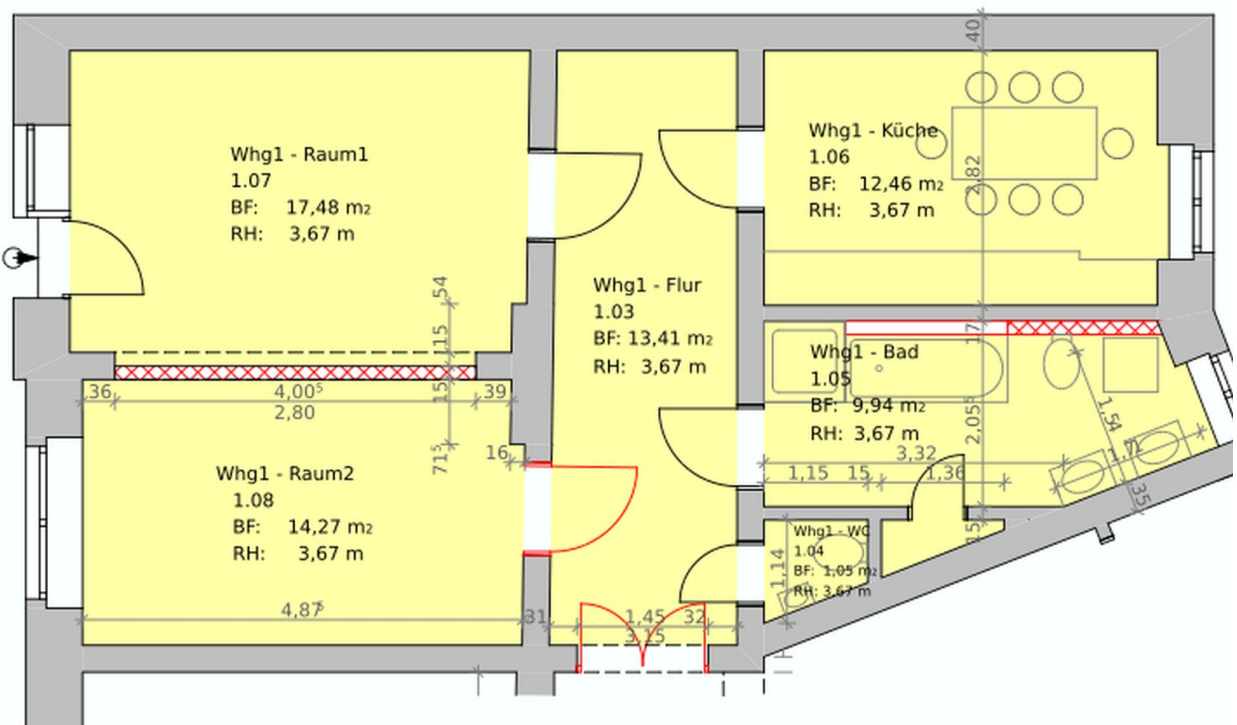
Erläuterung zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ heizfähige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Effizienzhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG 2-Raum