

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Görlitz

**Erstbezug nach Sanierung und Renovierung, 7-Raum  
Wohnung mit 161qm**



Objekt-Nr. OM-293996

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.046 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Bulcsu  
Telefon: 0171 4237848

02826 Görlitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2024
Zimmer	7,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Nutzfläche	161,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	395 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Haus sind pro Etage 2 Wohnungen mit je 3 (ca. 90m<sup>2</sup>) und 5 Räumen (ca. 155m<sup>2</sup>) entstanden. Die Zimmer wurden mit Datenkabeln und allen Zugängen für Telekom und Kabel Deutschland / Vodafone ausgestattet. Durch den Einsatz eines Routers und /oder eines Switches können auch direkte Kabelverbindungen in die Zimmer ermöglicht werden. Zu der Ausstattung der Wohnung gehören ein Dusch-Bad mit Badewanne und Duschtrennung und eine separate Gästetoilette, sowie ein großer Flur mit Fenster und Tageslicht.

## Ausstattung

Die Zimmer sind zwischen 8qm und 32qm groß und sind mit modernen Holzfenstern ausgestattet. Die Zimmer wirken sehr hell und freundlich. Auch der neue Laminatboden "Pine" in warmen Holzfarben sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und ein behagliches Wohngefühl. Die Wohnung hat eine Grundfläche von ca. 178qm und eine Fläche von 161qm nach Abzug der Dachschrägen. In diesem Haus gibt es 8 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, die in naher Zukunft fertiggestellt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei der Bahnhofstraße 50 / Konsulstraße 37 handelt es sich um ein Eckhaus, das vollständig renoviert und saniert und mit neuer Heiztechnik ausgestattet wurde. Trotz des Denkmalschutzes war es möglich, eine umfassende energetische Sanierung durchzuführen. Es wurde eine moderne Heizungsanlage mit Solaranlage verbaut.

Auf Grund von Rückfragen ergänze ich hier gerne noch einige Informationen zur Barrierefreiheit. Da sich die Wohnung im 4.OG befindet und wir keinen Aufzug haben, ist der Hausflur nicht barrierefrei. In der Wohnung gibt es allerdings keine Schwellen oder Stufen. Daher ist die Wohnung ebenerdig und somit barrierefrei. Die Anzeige ließ keine andere oder genauere Darstellung zu. Für Personen die körperliche Beeinträchtigungen haben ist das Haus als nicht barrierefrei einzustufen.

## Lage

Das Objekt befindet sich günstig gelegen in der Nähe des Görlitzer Bahnhofs. Der Wilhelmsplatz und die Berliner Straße / Innenstadt sind ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen.

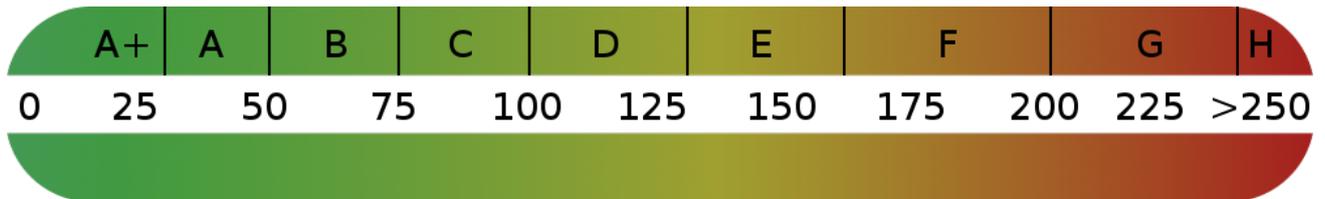
Nur ca. 3 Gehminuten entfernt gibt es einen ALDI Markt und eine Tankstelle und das Görlitzer Kino sind ebenfalls fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Auf den umliegenden Straßen ist das Parken mit Parkschein und Parkausweis möglich.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



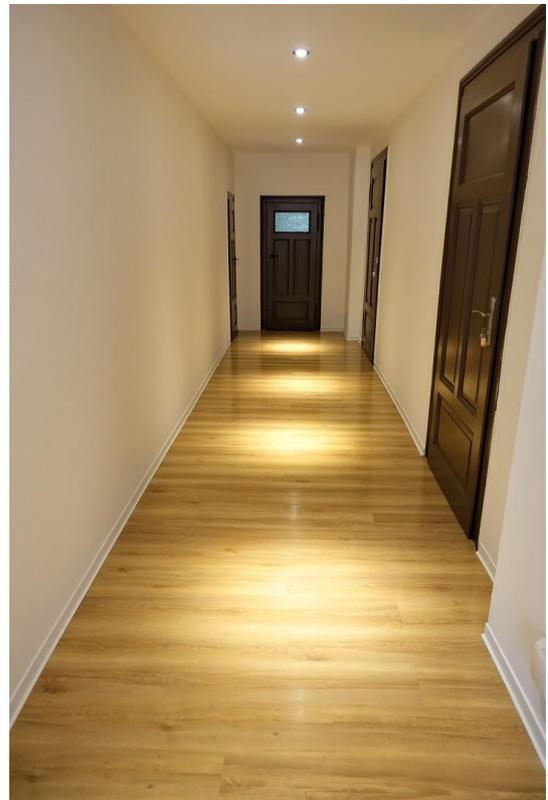
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

