

## Eigentumswohnung für Eigennutzer und Kapitalanleger

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



*Wohnzimmer mit Eichenparkett und Balkonzugang*

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

---

Angeboten ist eine außergewöhnlich helle und großzügige Eigentumswohnung mit 3- bis 4-Zimmern und 109 m<sup>2</sup> 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 Küchenseite, 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 / Küchenseite
- 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

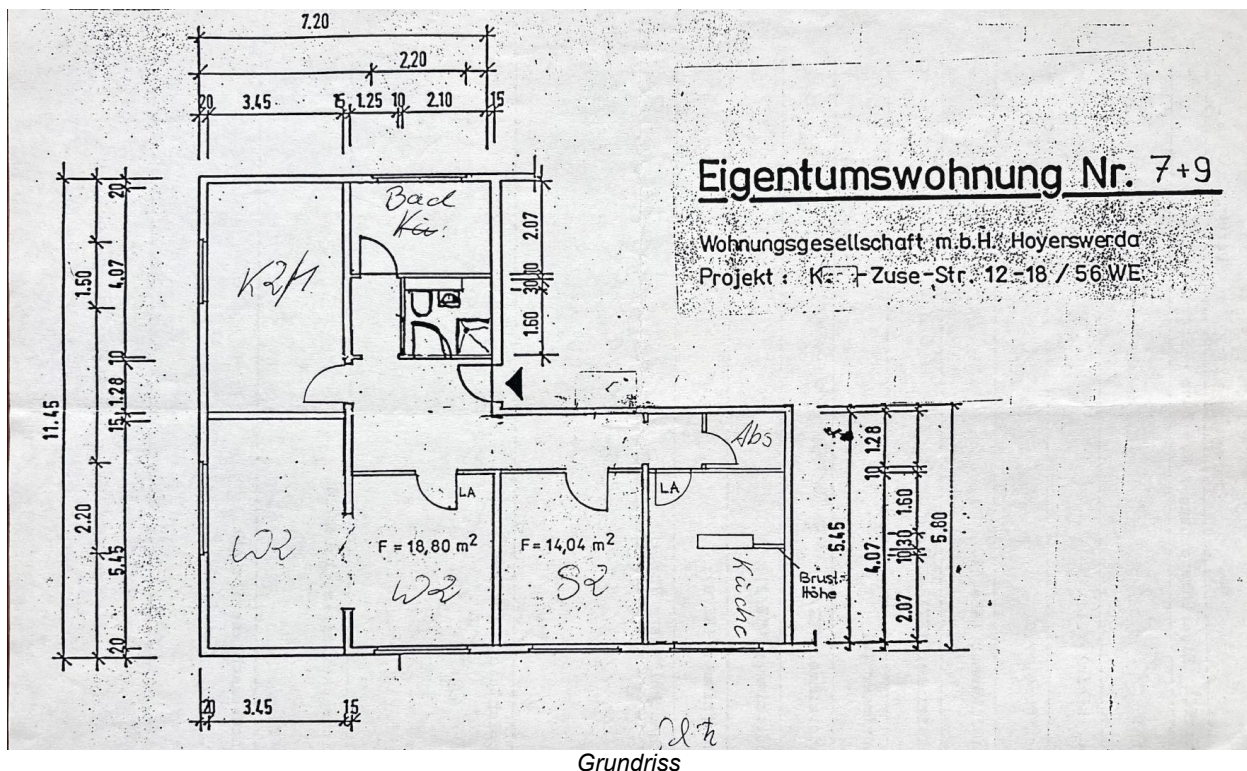
### Kultur & Freizeit

- 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*



*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.*