Herrnhut / Ruppersdorf

# Doppelhaushälfte in ruhiger Feldrandlage – Naturnahes Wohnen mit vielfältigen Möglichkeiten

*Objektnummer: 26382017*




KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 1770 m²

Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26382017 |
| Wohnfläche | ca. 120 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4.5 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1990 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 169.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2007 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet |
| Energieausweis gültig bis | 03.06.2036 |
| Befeuerung | Pelletheizung |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 110.38 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1990 |

Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie

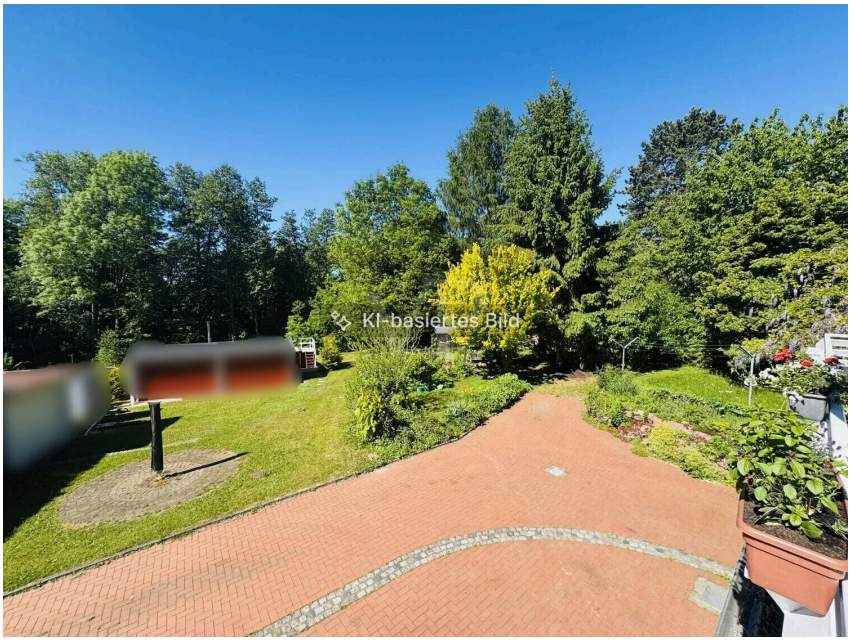




Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie

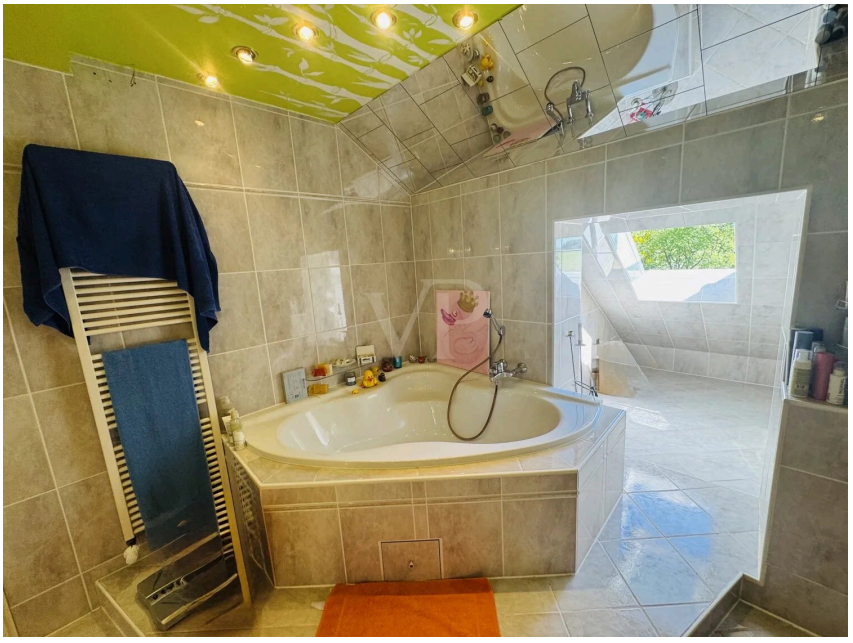




Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

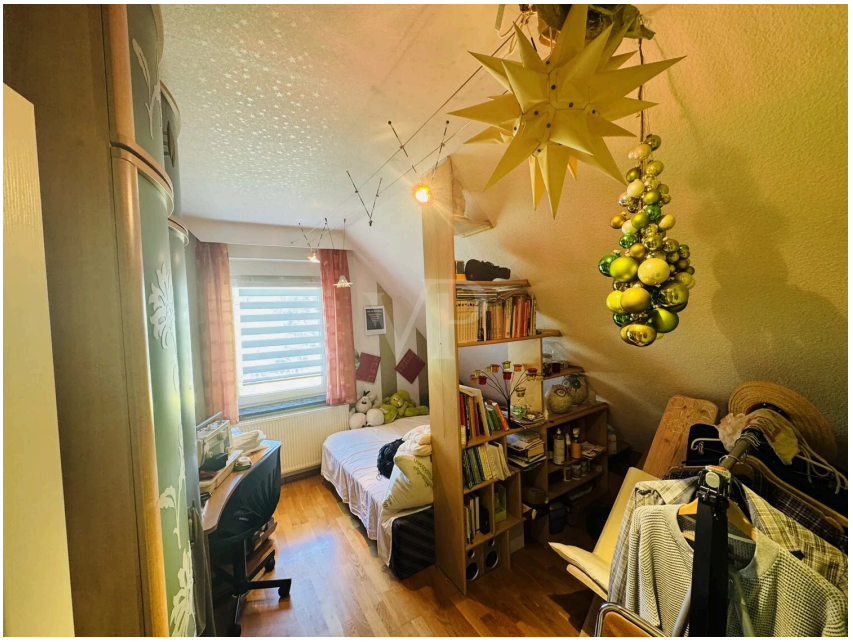
# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

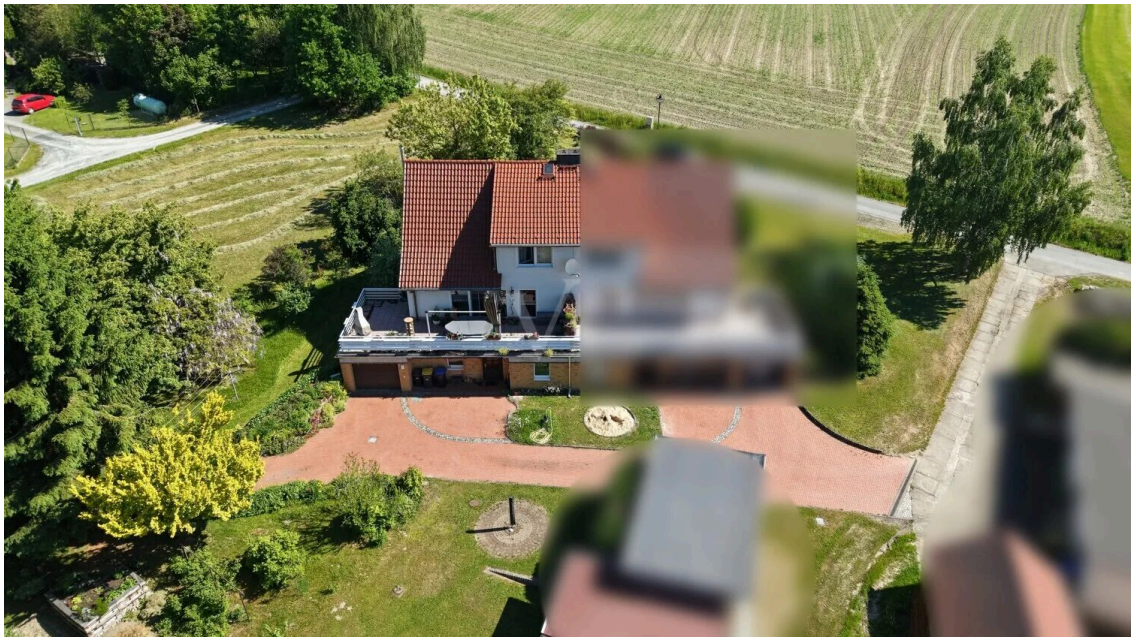
# Die Immobilie

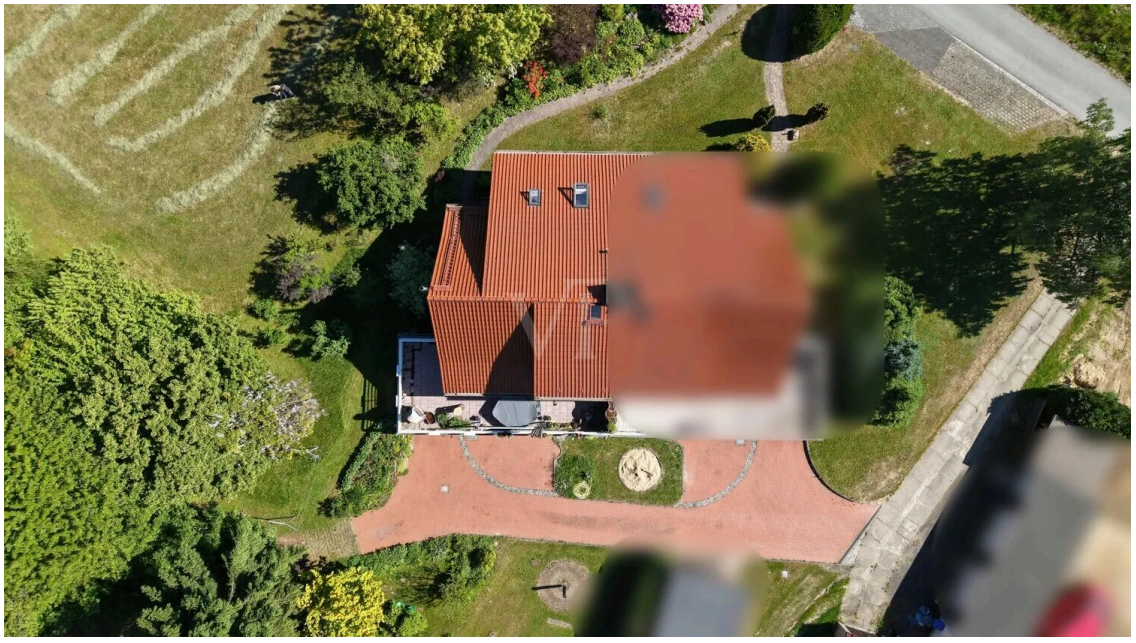




Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte des Typs EW65 B aus den Jahren 1990/1991 überzeugt durch ihren erstklassigen Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von ca. 120 m² verteilt über Erdgeschoss, Obergeschoss und Vollkeller bietet die Immobilie großzügigen Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse – ob für Paare, Familien oder als Mehrgenerationenwohnen.

Das Objekt befindet sich in einer begehrten Sackgassenlage direkt am Feldrand und besticht durch seine besondere Ruhe sowie die unmittelbare Nähe zur Natur. Das weitläufige Grundstück von ca. 1.770 m², aufgeteilt auf zwei Flurstücke, bietet ausreichend Freiraum und gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Innenräume präsentieren sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Im Wohnbereich sorgt hochwertiger Parkettboden für ein warmes Ambiente, während in den Zimmern des Obergeschosses teilweise Holzböden verlegt wurden. In den weiteren Räumlichkeiten kommen moderne Designervinylböden sowie Fliesen zum Einsatz – eine stimmige Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight stellt das Kellergeschoss dar, das sich auf Parterreniveau befindet und dank des 2023 vollständig sanierten Badezimmers flexibel als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Die Kellerräume wurden seit 2016 schrittweise modernisiert und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der ehemals als Öltankraum genutzte Bereich wurde 2015 erneuert und steht seither ebenfalls für eine anderweitige Verwendung zur Verfügung.
Das Obergeschossbad wurde bereits 1996 saniert und ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2008 eingebaute Holzpelletheizung, die durch einen Kamin im Wohnbereich aus dem Jahr 2015 ergänzt wird und an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt.
Das Herzstück des Hauses bildet die 2019 neu eingebaute, moderne Küche, die höchsten Ansprüchen an zeitgemäßes Kochen gerecht wird.
( Die Küche muss zum Preis von 16.000 € übernommen werden ).
Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und unterstreicht den besonderen Wohncharakter dieser Immobilie. Die Garageneinfahrt auf Parterreniveau rundet das Angebot durch einen komfortablen und praktischen Zugang ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Doppelhaushälfte und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte Haustyp EW65 B in ruhiger Sackgasse und am Feld gelegen
- Baujahr Beginn 1990/1991
- Zimmer EG und OG 4,5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 120 m²
- Grundstück ca. 1770 m² ( 2 Flurstücke )
- vollunterkellert
- Parkettböden im Wohnbereich und teilweise Holzböden in den Zimmern im OG
- Designervinylböden und Fliesen in den anderen Räumlichkeiten
- Terrasse
- Garageneinfahrt Parterre
- Deckenhöhe ca. 2,30 m
- Badezimmer im OG ca. 1996 saniert
- Pelletheizung 2007 eingebaut und 2008 in Betrieb genommen
- Kamin 2015
- Kellerräume bzw. Einliegerwohnung punktuell seit 2016 modernisiert
- Küche von 2019, diese muss für 16.000 € übernommen werden
- Badezimmer im Kellergeschoss 2023 saniert
- Kellergeschoss liegt Parterre und kann als Einliegerwohnung genutzt werden

Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Alles zum Standort

Herrnhut mit dem idyllischen Ortsteil Ruppersdorf präsentiert sich als ein besonders familienfreundlicher Lebensmittelpunkt, eingebettet in eine ruhige, sichere und naturnahe Umgebung. Die Stadt besticht durch ihre hohe Eigentumsquote, was ein vertrauensvolles und geborgenes Wohngefühl schafft.
Die solide Infrastruktur und die gute Grundversorgung in den Bereichen Gesundheit und Bildung bieten jungen Familien eine verlässliche Basis für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Leben.
Die Nähe zu Autobahnen und der regionale Busverkehr gewährleisten eine angenehme Erreichbarkeit, während das moderate Wachstumspotenzial des Immobilienmarktes nachhaltige Perspektiven eröffnet.

Die unmittelbare Umgebung von Ruppersdorf unterstreicht diesen familienfreundlichen Charakter durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Bereits nach nur wenigen Minuten erreichen Sie Kindergärten und Grundschulen, wie die Grundschule „C. W. Arldt“ in Ruppersdorf, die mit ihrer Nähe und Qualität eine optimale Förderung der Jüngsten garantiert. Weiterführende Schulen, darunter das Evangelische Zinzendorf-Gymnasium Herrnhut, sind ebenfalls in kurzer Fahrdistanz erreichbar und bieten vielfältige Bildungsmöglichkeiten.
Für die Gesundheit Ihrer Familie sorgen mehrere Ärzte und Apotheken, die in etwa 28 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind, ergänzt durch eine gute Anbindung an den regionalen Busverkehr, beispielsweise mit der Haltestelle „Ruppersdorf (Oberlausitz) Kirche“ in nur 7 Gehminuten Entfernung.

Freizeit und Erholung kommen in dieser Umgebung ebenfalls nicht zu kurz: Sportvereine wie der TSV 1890 Ruppersdorf e.V. laden zu aktiver Bewegung ein, während nahegelegene Parks und Waldspielplätze Raum für unbeschwerte Stunden im Freien bieten. Für gesellige Momente und kulinarische Genüsse sorgen charmante Cafés und Restaurants in der näheren Umgebung, die zum Verweilen und Genießen einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls gut erreichbar, was den Alltag für Familien angenehm und stressfrei gestaltet.

Insgesamt bietet Herrnhut mit dem Ortsteil Ruppersdorf jungen Familien ein sicheres, naturnahes und gut strukturiertes Umfeld, das durch seine hervorragende Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine lebenswerte Gemeinschaft erleben können.

Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26382017 - 02747 Herrnhut / Ruppersdorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margarete Schott

Demianiplatz 26, 02826 Görlitz
Tel.: +49 3581 - 66 11 773
E-Mail: goerlitz@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com