Görlitz / Ludwigsdorf

# Ruhiges Wohnen - 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

*Objektnummer: 26382023*



KAUFPREIS: 97.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf


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

Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26382023 |
| Wohnfläche | ca. 70 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Baujahr | 1995 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 97.000 EUR |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

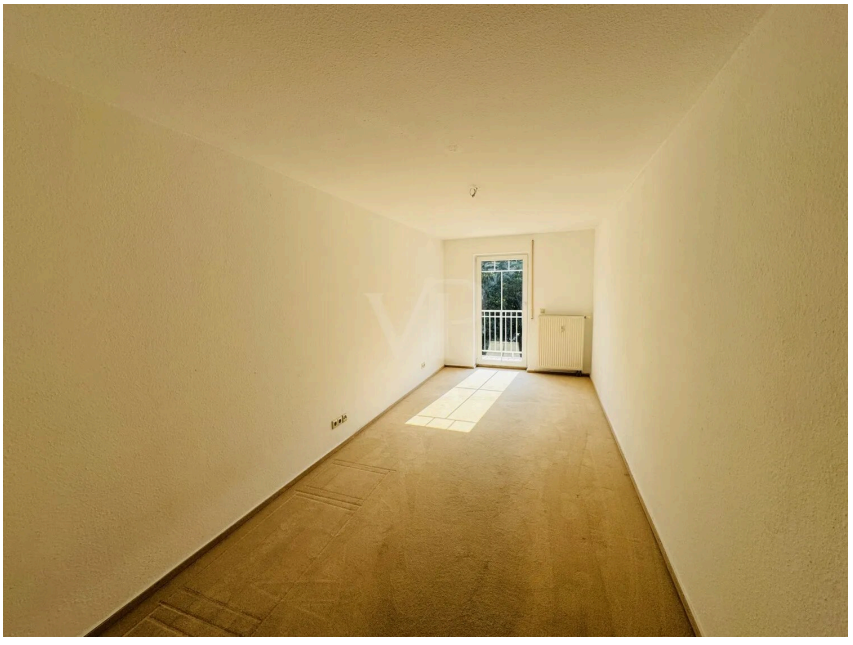
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 101 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 29.10.2028 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1995 |

Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

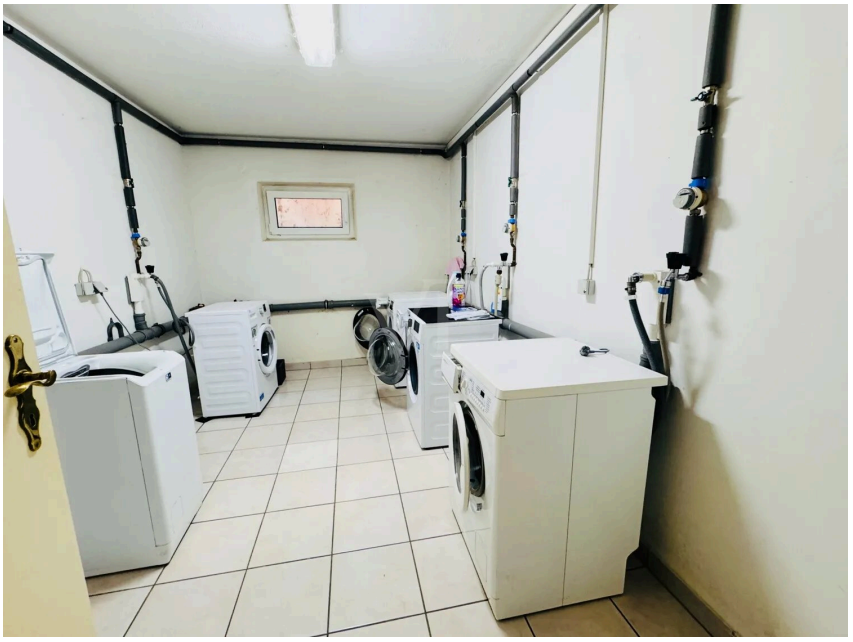
# Die Immobilie

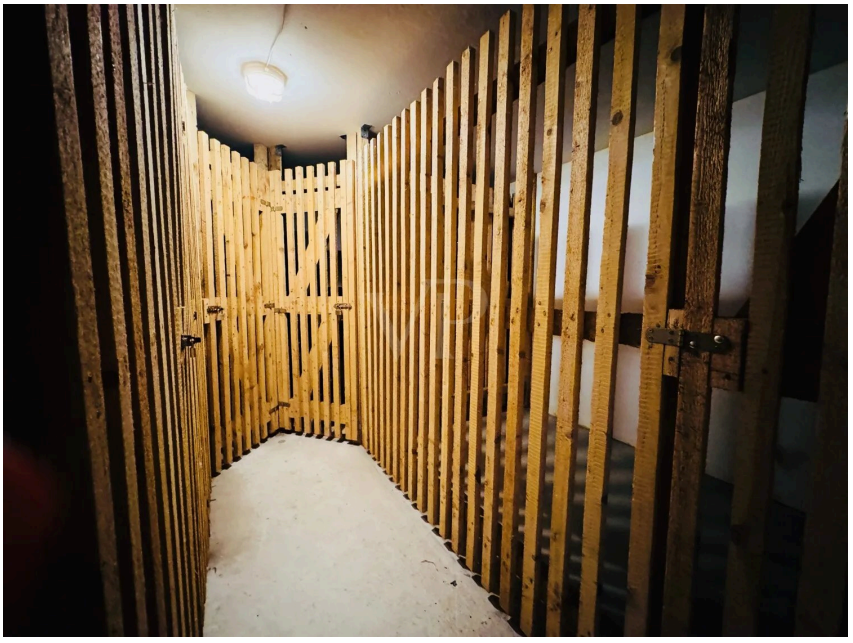




Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Ein erster Eindruck

Im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995 erwartet Sie eine Wohnung, die durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und eine gut durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Auf rund 70 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, die sowohl Paaren, kleinen Familien als auch Eigennutzern mit Homeoffice ausreichend Platz bieten. Das Haus umfasst lediglich neun Wohneinheiten und vermittelt dadurch eine ruhige, überschaubare Wohnsituation.

Die Lage im Dachgeschoss verleiht den Räumen einen besonderen Charakter. Die leicht geneigten Dachflächen schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre, während die gut proportionierten Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und wird durch den angrenzenden Balkon sinnvoll erweitert. Hier genießen Sie frische Luft und einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie Küche und Bad, sodass sich ein funktionaler und harmonischer Grundriss ergibt.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung. Das Gebäude stammt aus einer Bauphase, die sich durch solide Bauweise und alltagstaugliche Grundrisse auszeichnet. Die Dachgeschosslage sorgt zusätzlich für ein hohes Maß an Privatsphäre und eine angenehm ruhige Wohnqualität.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz, der im Kaufpreis inbegriffen ist und für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht bietet die Immobilie interessante Perspektiven. Zuletzt wurde eine Kaltmiete von 420 EUR monatlich erzielt, die monatlichen Betriebs- und Heizkosten beliefen sich auf 196 EUR. Damit eröffnet sich sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine gut planbare Ausgangssituation.

Eine gepflegte Dachgeschosswohnung mit Balkon, Stellplatz, ruhiger Wohnlage und überschaubarer Eigentümergemeinschaft – eine Immobilie, die durch ihre ausgewogene Kombination aus Wohnqualität, solider Bauweise und klaren Perspektiven überzeugt.

Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Ausstattung und Details

- Eigentumswohnung in Görlitz-Ludwigsdorf
- Baujahr 1995
- 3 Zimmer
- 70 m² Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung
- Zentralheizung Öl
- Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten
- 1x Stellplatz
- Kaltmiete betrug 420 € im Monat
- Betriebskosten und Heizkosten 196 € im Monat

Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# Alles zum Standort

Ludwigsdorf, eingebettet in die idyllische Landschaft nahe der polnischen Grenze, besticht durch seine ruhige, dörfliche Atmosphäre und die harmonische Verbindung von ländlichem Charme mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Infrastruktur der Stadt Görlitz. Die Lage am wichtigen A4-Autobahnkorridor ermöglicht Familien eine stressfreie Mobilität, während die überschaubare Einwohnerzahl und die weitläufigen Grünflächen ein sicheres und naturnahes Wohnumfeld schaffen. Diese Kombination macht Ludwigsdorf zu einem besonders attraktiven Ort für Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Das Wohnumfeld in Ludwigsdorf zeichnet sich durch seine freundliche Nachbarschaft und die ruhigen Straßen aus, die Kindern unbeschwertes Spielen und Entdecken ermöglichen. Die dörfliche Struktur fördert ein starkes Gemeinschaftsgefühl, das Familien Geborgenheit und Vertrauen schenkt. Hier finden Eltern einen Ort, an dem ihre Kinder in einer sicheren und naturnahen Umgebung aufwachsen können, ohne auf die Vorteile einer guten Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Für Familien besonders relevant sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Bereits in nur drei Gehminuten erreichen Sie die Kindertagesstätte „Zum Storchennest“, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten garantiert. Die Grundschule Königshufen sowie weiterführende Schulen sind bequem mit dem Bus erreichbar, der in wenigen Minuten an den Haltestellen „Ludwigsdorf Görlitz Alte Schule“ oder „Zum Sportplatz“ zur Verfügung steht. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Fachärzte und Apotheken in Görlitz gewährleistet, die mit dem Bus in etwa 40 Minuten erreichbar sind. Ergänzt wird das familienfreundliche Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Sportanlagen in unmittelbarer Nähe laden zu Bewegung und Spiel ein, während Parks und Spielplätze in der Umgebung Raum für Erholung und gemeinsames Erleben bieten. Auch kulturelle Einrichtungen wie das Jugendkulturzentrum BASTA! sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und bereichern das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche.

Diese harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, sicherer Gemeinschaft und einer exzellenten Infrastruktur macht Ludwigsdorf zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine Zukunft voller Geborgenheit und Lebensfreude zu gestalten.

Objektnummer: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# 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: 26382023 - 02828 Görlitz / Ludwigsdorf

# 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