

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR

Scout-ID: 159943327



Ihr Ansprechpartner:

Andrea Zarth Immobilien

Frau Andrea Zarth

E-Mail: az@zarth-immobilien.de

Tel: +49 3581 6990039

Mobil: +49 173 3739179

Web: <http://www.zarth-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	1.478,00 m ²
Nutzfläche ca.:	200,00 m ²
Schlafzimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Baujahr:	1925
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1925
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3 % zzgl. 19 % MwSt. vom Käufer

Mit dem Verkäufer wurde eine Maklerprovision in gleicher Höhe - 3 % zzgl. 19 % MwSt. - vereinbart.

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m²
Kaufpreis:	345.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Freistehende Einfamilienhaus-Villa (Denkmalschutz) mit Anbau, Teilkeller und Garage auf parkähnlichem Grundstück mit herrlichem Weitblick

Ausstattung:

Dieses Villa wurde im Jahre 1925 errichtet, erhielt im Jahre 1997 einen erweiterten Anbau/Neubau und besitzt einen Teilkeller. Die Wohnfläche des Hauses unterteilt sich wie folgt: Über einen seitlichen Treppeneingang gelangt man in den Windfang des Hauses, welcher in die Diele des Erdgeschosses führt. Ein geräumiges Gäste-WC mit Fenster, Waschtisch und Dusche befindet sich gleich linksseitig daneben. Rechtsseitig liegt die Küche mit dem Esstisch für die ganze Familie. Stirnseitig folgt das helle, großzügige Wohnzimmer mit Kamin (2zünftig), Deckenbalken und besonderer Decke, welches durch eine historische Doppelflügeltür mit dem benachbarten Ess- oder Arbeitszimmer verbunden ist. Dahinter liegt ein weiteres Zimmer, welches als Kinderzimmer genutzt werden kann. Über die bestehende charmante Holz-Innentreppe gelangt man in den oberen Teil des Hauses mit dem 1997 erneuerten Badezimmer mit Badewanne und Dusche, dem großzügigen Kinderzimmer mit französischem Balkon sowie dem recht großen Schlafzimmer. Ein Spitzboden bietet Stauraum. Der Keller ist aus dem Erdgeschoss-Flur erreichbar und besitzt einen Zugang zum Garten. Hier gibt es einen Anschluss für die Waschmaschine und Platz für Hauswirtschaftsdinge sowie eine Sauna. Weiterhin befindet sich an der Giebelseite des Hauses ein vom Garten zugänglicher Abstellbereich. Ein bestehendes Gartenhaus mit Garage bietet Platz für einen PKW usw.. Weitere Stellplatzmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Die Zufahrt + Gehwege ums Haus sind mit Granitsteinen gepflastert. Entlang der Zufahrt gibt es eine Baulast vom rechten Nachbarn in Form eines 1meters Abstandes, welche im Baulastenverzeichnis eingetragen ist. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Gartenpool, ein kleiner Gartenteich, ein Brunnen mit Pumpe sowie eine 1 m³ große Zisterne, welche für die Grundstücksbewässerung genutzt werden können.

Der Zustand der Villa ist solide. Im Jahre 1997 wurden im Rahmen des neuen An- und Umbaus folgende Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt: Anbau (lt. Zeichnung), Erneuerung der Bäder, Erneuerung der Elektroinstallation (Kupfer) im gesamten Haus inkl. Anbau, Sanierung des Schornsteinkopfes, Erneuerung der Dacheindeckung als Doppeldeckung mit Biberschwanzziegeln einschl. Dachlattung, Wärmedämmung 18 cm, Regenrinnen und Fallrohre, Einbau neuer Kunststofffenster mit Isolierverglasung/Wärmeschutzglas - K-Wert 1,7 - einschließlich der Fensterbänke Innen und Außen, Einbau von Holztüren mit Holzumfassungszargen (furniert) sowie Erneuerung der Hauseingangstür, Erneuerung der Fassade als Wärmedämmfassade, Einbau von Filigrandecken im Windfangbereich, KG und EG, Erneuerung der Drainage um das Haus. Die Baugenehmigung sowie der Wärmeschutznachweis nach der Wärmeschutzverordnung 1995 und DIN 4108/81 und die Statik

sind vorhanden.

Der Austausch der Gastherme erfolgte im Jahre 2017 in Form einer Gas-Brennwerttherme mit Durchlauferhitzer - derzeitiger Standort: in der Küche integriert. Dazu gibt es einen Wartungsvertrag mit einer Fachfirma.

Insgesamt handelt es sich um ein ringsherum intaktes Wohnhaus mit eigenem Charme, auf parkähnlichem Grundstück mit fußläufiger Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Wer Ruhe und Natur sucht, ist hier absolut richtig. Das Grundstück ist mit großzügiger Wiese und mehreren hohen Tannen versehen. Das Grundstück ist durch ein bestehendes Gartentor sowie einen Zaun abgegrenzt. Im hinteren/seitlichen Bereich gibt es Hecken/Sträucher und Blumen.

Gegebenenfalls kann, vorbehaltlich einer Bauvoranfrage, der vordere Teil des Grundstückes analog der Nachbarbebauung, perspektivisch abgeteilt und mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Dies wäre eine gute Möglichkeit für das Wohnen mit mehreren Generationen auf einem Grundstück.

Vor dem Einzug ist die Renovation und ggf. Modernisierung der Bäder nach den heutigen Ansprüchen und eigenem Geschmack durchzuführen.

Lage:

Exponierte Lage am Fuße der Landeskronen mit herrlichem Blick und fußläufiger Verkehrsanbindung. Kurze Entfernung zu Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten, wie dem Landschaftsschutzgebiet Landeskronen, dem Berzdorfer See sowie zur Autobahn A4 oder Richtung Zittau.

Sonstiges:

Die Villa ist derzeit noch eingerichtet, jedoch freigezogen. Besichtigungen können nach vorheriger Terminvereinbarung gern erfolgen.

Ein Energieausweis ist aufgrund Denkmalschutz nicht erforderlich.

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



historisches Foto mit Balkon



Hauseingang



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Zufahrt zum Grundstück



Garten



Grundstück



Garten mit Pool

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Gartenteich



Kellerausgang



Grundstück



Grundstück

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Grundstück



Grundstück Umfeld



Gartenhaus mit Garage



Garage

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Eingang



Flur EG



Gäste-WC



Gäste-WC

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Küche



Gasheizung Küche



Kamin



Wohnzimmer Fensterfront

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A
02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



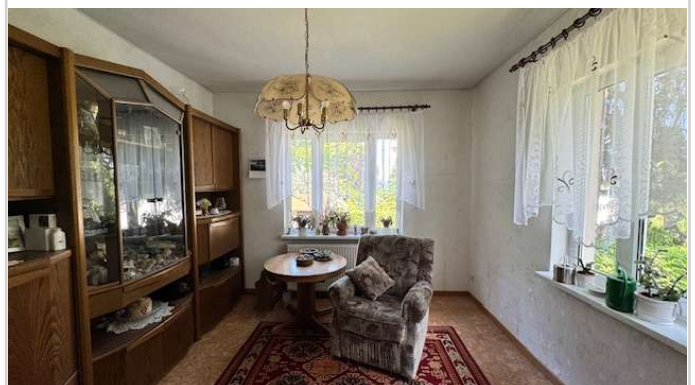
Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin



Doppeltür zum Esszimmer



Esszimmer

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

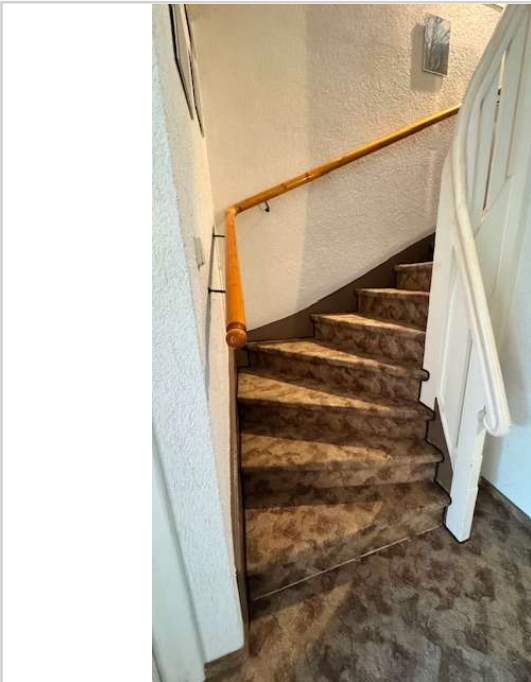
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Arbeitszimmer



Kunststofffenster



originale Innentreppe



Flur OG

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

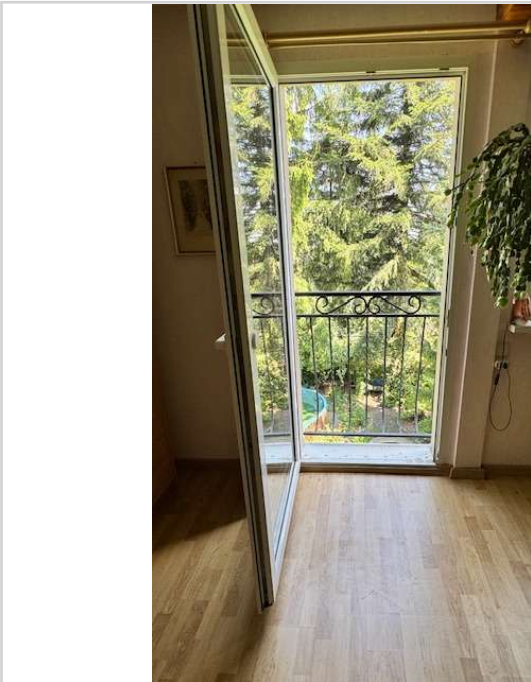
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Flur OG



Kinderzimmer



französischer Balkon KZ OG



Schlafzimmer

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Kellertreppe

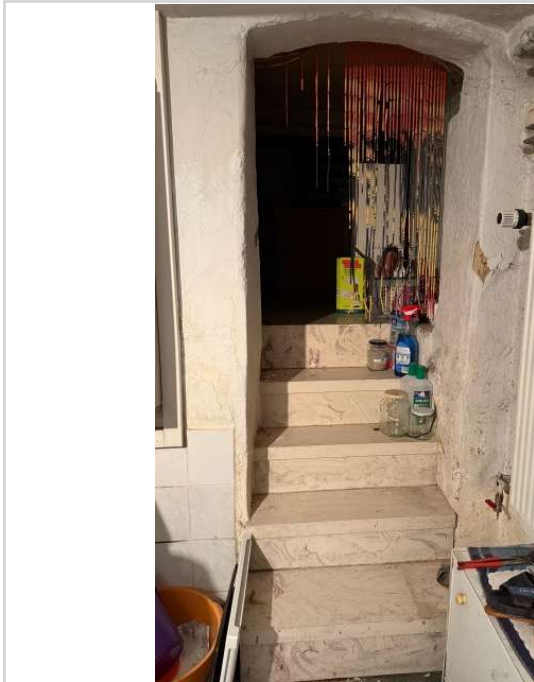
Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



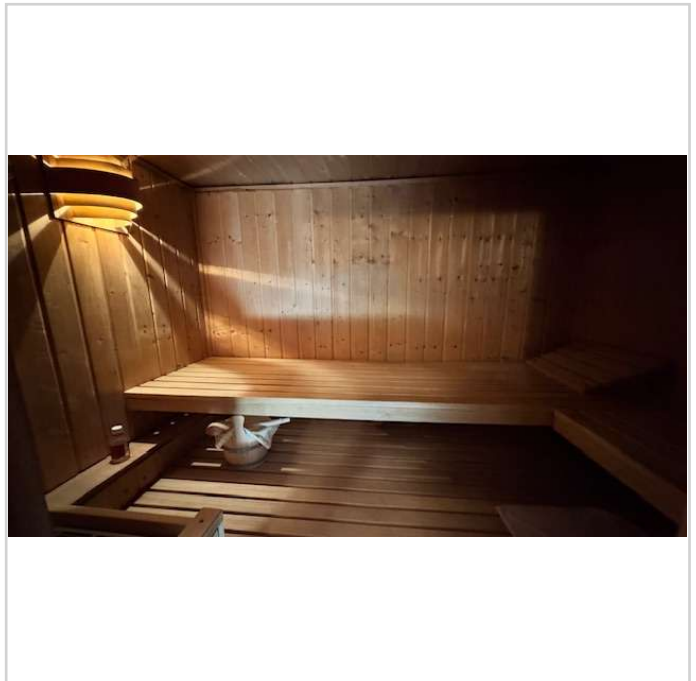
Kellertreppe



Kellerraum



Zugang Sauna



Sauna

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

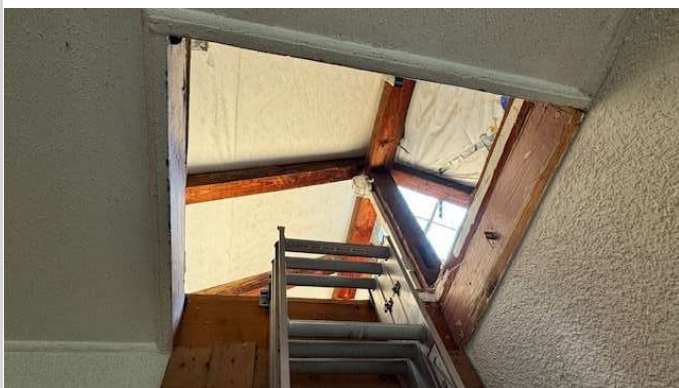
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 345.000,00 EUR



Kellerraum



neue Elt-Verteilung



Spitzboden



Ausblick zur Garage

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskronen auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m ²
Kaufpreis:	345.000,00 EUR



Zufahrt



Straßenfront Grundstück



Aussicht

Charmante Stadtvilla am Fuße der Landeskrone auf herrlichem Grundstück



Schlaurother Straße 29A

02827 Görlitz

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m ²
Kaufpreis:	345.000,00 EUR

