

Expose`

für das Wohnhaus Hauptstraße in 02730 Ebersbach-Neugersdorf

Sie suchen das etwas andere, moderne und großzügige Wohnhaus in der Oberlausitz auch mit der Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung – dann sind Sie hier richtig!

o man kann in diesem Umgebendehaus gut und modern leben, arbeiten und sich erholen

o das Haus bietet Platz für eine **Familie mit mehreren Kindern** und die Ausübung eines **ruhenden**

Gewerbes; gegebenenfalls sind Räume auch für **Einliegerwohnung oder Ferienwohnung**

nutzbar

o **Wohnfläche ca. 250 qm; Grundstück 1250 qm**

o **Nebengelass:**

- o Wintergarten,
- o mehrere Terrassen,
- o großer Pool (5 m Durchmesser 1,30 m tief)
- o Sauna im Haus,
- o große Garage,
- o großer Carport,
- o Schuppen,
- o Gartenhaus,
- o Obst- und Ziergarten,
- o direkter Zugang zur Spree

o **Lage:** im Stadtzentrum von Ebersbach, da in 2.Reihe relativ ruhig,

alle wichtigen Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe:

- Stadtverwaltung,
- Bahnanschluss nach Dresden und Zittau / Liberec und Bus,
- Krankenhaus,
- Sparkasse und Volksbank,
- REWE, Drogeriemarkt DM, KIK, LIDL, Kaufland, OBI
- Kindergarten,
- Schkola (freie Mittelschule)
- Kino,
- Kinderspielplatz,
- Stadtbad

u.a.

o **Umgebung:**

- Stadtberg – Schlechteberg 583 m,
- Tschechische Grenze 500 m,
- Löbau 17 km,
- Zittau 20 km und Zittauer Gebirge
- Bautzen 25 km, Anschluss an A4
- Görlitz 40 km,
- Dresden 80 km,
- Berlin 250 km

o es handelt sich um ein **denkmalgeschütztes Umgebendehaus**, Baujahr um 1880, **umfassende denkmalgerechte hochwertige und grundhafte Rekonstruktion seit 1993 / 94** und laufende weitere Modernisierungen Verbesserungen und Erhaltungsarbeiten bis heute –

es gibt keinen Reparaturrückstau!

Dieses Haus ist sofort bezugsfertig und bewohnbar !

o **alle Medien** seit 1992 und Folgejahre neu verlegt (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon,

- umfangreicher Ausbau der B 96 ab Kreuzung B 96 – Bahnhofstr. und die Grundstückszufahrt von der B 96 und Brücke über die Spree zum Grundstück Hauptstr.8 ist abgeschlossen
- z.Zt. Beendigung der letzten Sanierungsarbeiten an der Spree im Rahmen des Hochwasserschutzprogrammes der Stadt 2021
- ***bei den extremen Hochwassern 2010 und insbesondere 2013 ist kein Spreewasser in das Wohnhaus eingedrungen!***

o Abschluss des Stadtkernsanierungsprogramms im Jahr 2020

o **Pluspunkte für dieses Haus:**

- da in der 2.Reihe an B96 und großen Garten **sehr individuelle Lage**, privater Bereich nicht einsehbar und relativ ruhig
- Das Haus ist im EG **behindertengerecht** umgebaut (keine Schwellen, breite Türen)
- **Marmorfußboden im gesamten EG mit Fußbodenheizung**,
- **Gaszentralheizung** für Fußbodenheizung EG und Heizkörper in den OG
- **6 Solarkollektoren** für Warmwasser auf dem Dach
-
- **Energieausweis: Endenergiebedarf: 114 kWj/(qm a)**
- Das **Mauerwerk ist durchgesägt** und trocken (kein Schimmel im Haus!)
- mehrere Außen- und Innenwände neu errichtet
- im Keller ist **Rückstauklappe** eingebaut sowie
- Wasserdruckregler und -entkalkung
- **Naturschieferdach** neu mit doppelter Brettverschalung1994
- **Außenwände OG verschiefert, gedämmt mit Hinterlüftung**
- **Fachwerk OG Nordseite neu ausgefacht**; neuer Anstrich 2020
- **Terrasse 1.OG**, gedämmt und 2020 erneuert

- **Alle Fenster (52) und Außentüren (2)** Meranti-Holz mit Sprossen; Doppel-Verglasung und schallgedämmt; Sicherheitsbeschläge
- **Umgebinde-Teil innen** mit Möbelhartplatten verkleidet
- Decke höhergelegt, gedämmt und Dampfsperre; Balken angeklipst
- **Umgebinde außen und Fachwerk** Holz mit Lasur behandelt
- **2/3 des 1. Bodengeschosses gedämmt** / Dampfsperre und mit Heizkörpern ausgestattet
- **Kraftstromanschluss**
- **Wasserzähler für Gartenwasser**

o weitere Ausstattung:

- **Kamin** im Wohnzimmer und Edelstahlschornstein
- im Wohnbereich **Faltjalousien und Fliegengitter**
- große **Einbauküche** im EG **mit elektrischen Geräten:**
 - großes Cerankochfeld mit Berbel mit Außenabzugshaube
 - Backofen oben
 - Geschirrspüler
 - doppelter Spültisch mit Armatur
- **2 Bäder mit Wanne und Dusche**, im EG hochwertige **Einbaumöbel**
- **Sauna** im OG eingebaut
- **großer Wintergarten**
- **Telefonanschluss**
- zentrale **SAT-Anlage** mit Anschlüssen in mehreren Räumen; Oberboden noch FS-Antenne und UKW-Antenne
- im Garten mehrere **Elektro-Anschlüsse**
- **Regenwasserableitungen** mit mehreren Einläufen rund um das Haus verlegt
- im Wohnbereich **Faltjalousien und Fliegengitter**
- **Grundstück rings herum eingefriedet** (Kinder- und Hundesicher)
- **Einfahrt, Hof und Gehwege** grundhaft ausgebaut mit Basalt- und Granitpflaster sowie Krustenplatten aus Granit

- hinter dem Haus Betonpflaster und Gehwegplatten verlegt
- **Steingarten** mit Steinen „aus aller Welt“

- **Gabione** als Schmuck- und Sichtschutz

- mehrere **Holzlagerregale** im Garten

- **Garten:**
 - mehrere Koniferen-Hecken, Hainbuchenhecke, Ziergehölze,
 - mehrere Rhododendren
 - mehrere Blumen- und Ziergehölze-Rabatten,
 - mehrere Obstbäume (Süßkirsche, Sauerkirsche, Pflaume, Äpfel)
 - großer Walnussbaum, Hängeulme, Sanddorn
 - Wiese

Das Haus steht in kürzester Zeit für einen Neubezug mit sofortiger Wohnnutzung zur Verfügung

Ansprechpartner für Besichtigung: **Dietmar Müller und Ute Müller-Koenitz**
Tel. **0172 640 17 34** oder
E-Mail: dietmar@mueller-egersbach.de