Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

*** RESERVIERT *** modernisiertes & sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in gefragter und ruhiger Lage von Biehla

Objektnummer: 25446003

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 329.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 130 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 862 m^2

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Auf einen Blick

Objektnummer	25446003
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	13.04.2035
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	110.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

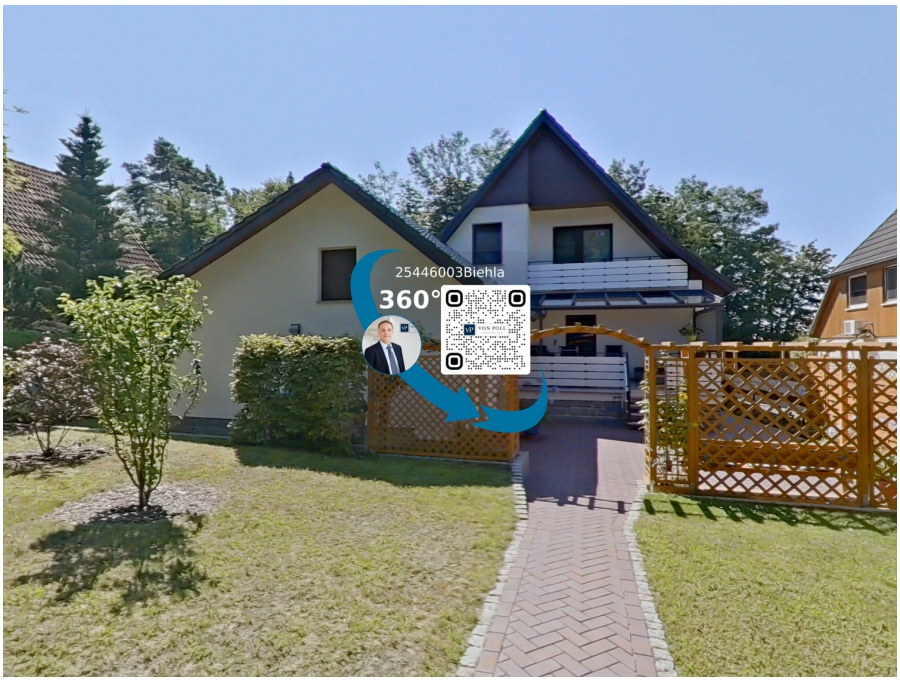
Die Immobilie

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie

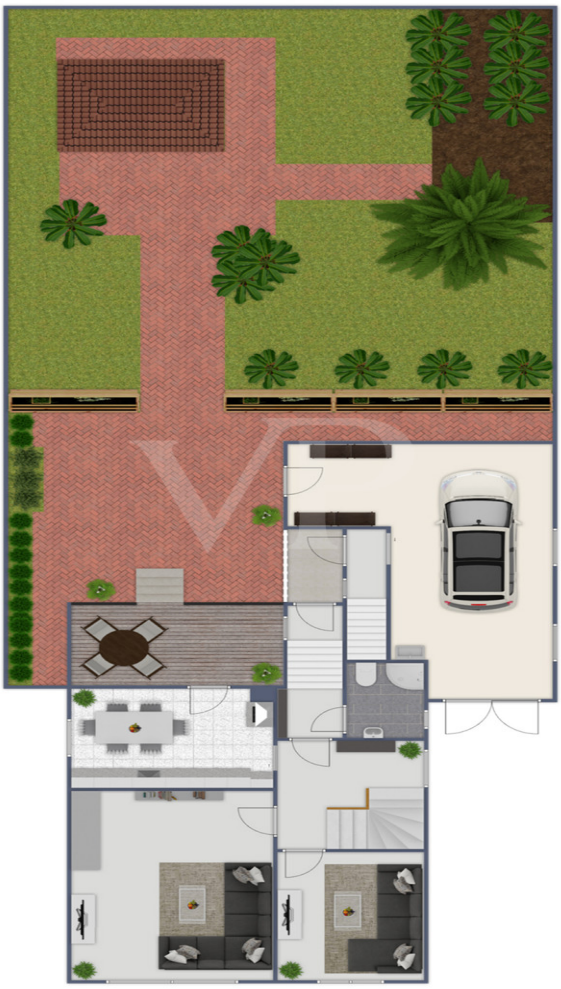
Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Die Immobilie



Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Grundrisse



Balkon
Schlafzimmer
Badezimmer
Flur
Arbeitszimmer
Kinderzimmer

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Biehla, welches durch seine kontinuierliche Modernisierung und ansprechende Ausstattung überzeugt. Das 1990 erbaute Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² sowie das gepflegte ca. 862 m² große Grundstück bieten ausreichend Platz für Familien.

Das zweigeschossige Gebäude verfügt über insgesamt fünf Zimmer und präsentiert sich in einem modernisierten Zustand.
Besondere Highlights der Immobilie sind die im Jahr 2022 installierte moderne Pelletheizung und die erst 2023 erneuerte Solaranlage, die für eine nachhaltige Energieeffizienz sorgen. Im Jahr 2017 wurde die Dacheindeckung komplett erneuert und zusätzlich gedämmt, was ebenfalls zur Energieeinsparung beiträgt. Im Jahr 2020 erhielt die Terrasse eine elegante Glasüberdachung, die wetterunabhängig zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Freien bietet.
Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer, das auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird diese Ebene durch ein kleines Duschbad sowie eine Küche mit integriertem Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse.
Im Dachgeschoss befinden sich drei vielseitig nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, von denen eines über einen Balkon mit Blick in den Garten verfügt. Ein weiteres Bad mit Badewanne bietet Komfort und Entspannung.
Der großzügige Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist mit einem Hauswirtschaftsraum sowie drei beheizten Abstellräumen ausgestattet, von denen einer unter anderem den Pufferspeicher beherbergt. Ein Heizungsraum mit Pelletlager sowie ein separater Zugang zur Garage und zum Garten runden das Raumangebot im Keller ab.

Für Fahrzeuge steht eine Garage mit derzeit zwei Stellplätzen und direktem Zugang zum Haus zur Verfügung.
Der sehr gepflegte Außenbereich besteht aus Wiesen- und Gartenflächen und ist zusätzlich mit einem 2011 errichteten Gartenhaus ausgestattet, welches weiteren Stauraum bietet.

Insgesamt präsentiert sich das Einfamilienhaus als sehr gepflegte Immobilie mit moderner Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Durch kontinuierliche Renovierungen und den Einbau moderner Technik, wie z.B. Fußbodenheizung in Küche und Bädern, ist das Haus bestens für die Zukunft gerüstet.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot, modernen Komfort und eine ruhige Wohnlage legen. Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von den Vorzügen dieses Hauses.

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Ausstattung und Details

• gepflegtes EFH in guter und ruhiger Ortslage von Biehla
• Baujahr: 1990
• Wohnfläche: ca. 130 m²
• 5 Zimmer auf 2 Etagen
- Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich und Terrassenanschluss
- 2 Bäder
- 4 Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer (eines mit Balkon zum Garten)
• großzügiger Keller
- HWR
- 2 Abstellräume (beheizt)
- 1 Abstellraum (beheizt) mit Pufferspeicher-Standplatz
- Heizungsraum und Pelletlager.
• Doppelgarage mit direktem Hauszugang
• fortlaufende Sanierungen und Modernisieren
- 2023 Erneuerung der Solaranlage
- 2022 Installation einer modernen Pellet Heizung
- 2020 Installation einer Terrassenüberdachung (aus Glas)
- 2017 Erneuerung der Dacheindeckung mit zusätzl. Dämmung
- 2014 Bad im DG modernisiert
- 2011 Bau eines Gartenhäuschens
- 2007 Installation einer Regenwassersammelgrube
- 2007 Kellerwände abgedichtet
- 2001 Bad im Erdgeschoss modernisiert
- 1997/1999 Fenster
• Grundstück: 862 m²
• Garten- und Wiesenfläche

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Alles zum Standort

Biehla, ein Stadtteil von Elsterwerda, im Landkreis Elbe-Elster, im südlichen Brandenburg und besticht durch seine gute Infrastruktur, wirtschaftliche Dynamik und hohe Lebensqualität. Zusätzlich ist die direkte Umgebung von Biehla geprägt von Wäldern und Wiesen, die zur Erholung einladen.

Im Stadtteil Biehla selbst und in Elsterwerda befinden sich Grundschulen sowie eine Oberschule und ein Gymnasium, Kindertagesstätten, Lebensmittelmärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Auch die ärztliche Versorgung ist gesichert, da sich im Umkreis von 2 km mehrere Praxen für Allgemeinmedizin befinden.

Wirtschaftlich liegen die Schwerpunkte in Elsterwerda auf Metallindustrie, Lebensmittel- und Kunststoffindustrie sowie der Energiebranche. In den drei Gewerbegebieten der Stadt, Ost (152 Hektar), West (58 Hektar) und Nord (15 Hektar) haben sich neben Industriebetrieben weitere mittelständische Unternehmen aus Handel, Handwerk und dem Speditionsgewerbe angesiedelt.

Elsterwerda ist verkehrstechnisch gut angebunden. In der Stadt kreuzen sich die Bundesstraßen B101 (Herzberg–Meißen) und B169 (Riesa–Senftenberg). Letztere führt östlich zur Autobahn-Anschlussstelle Ruhland an der A 13 und bietet damit direkten Anschluss an die Metropolen Dresden, Berlin und Leipzig.
Mit gleich zwei Bahnhöfen bietet Elsterwerda ideale Bedingungen für Bahnnutzer. Der Bahnhof Elsterwerda mit den Bahnstrecken bietet direkte Verbindungsmöglichkeiten nach Dresden, Berlin, Rostock, Riesa und Cottbus. Vom Bahnhof Elsterwerda-Biehla gibt es Verbindungen mit den Regional-Express-Linien nach Leipzig, Hoyerswerda, Falkenberg (Elster) und Cottbus.

Elsterwerda verbindet somit eine ruhige, grüne Umgebung mit einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung und einer soliden wirtschaftlichen Basis zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort.

Entfernungen zu Städten und Regionen:
- Leipzig 95km
- Dresden 58km
- Berlin (BER) 130km
- Lausitzer Seenland (Senftenberger See) 35km

Objektnummer: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 110.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25446003 - 04910 Elsterwerda / Elsterwerda-Biehla

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg
Tel.: +49 3573 - 7 288 244
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com