Schwarzheide

*** RESERVIERT *** Doppelhaushälfte mit Garten und Ausbaureserve in ruhiger und zentraler Lage von Schwarzheide

Objektnummer: 25446005

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 135.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 95 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 621 m²

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

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

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Auf einen Blick

Objektnummer	25446005
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	135.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	137.74 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

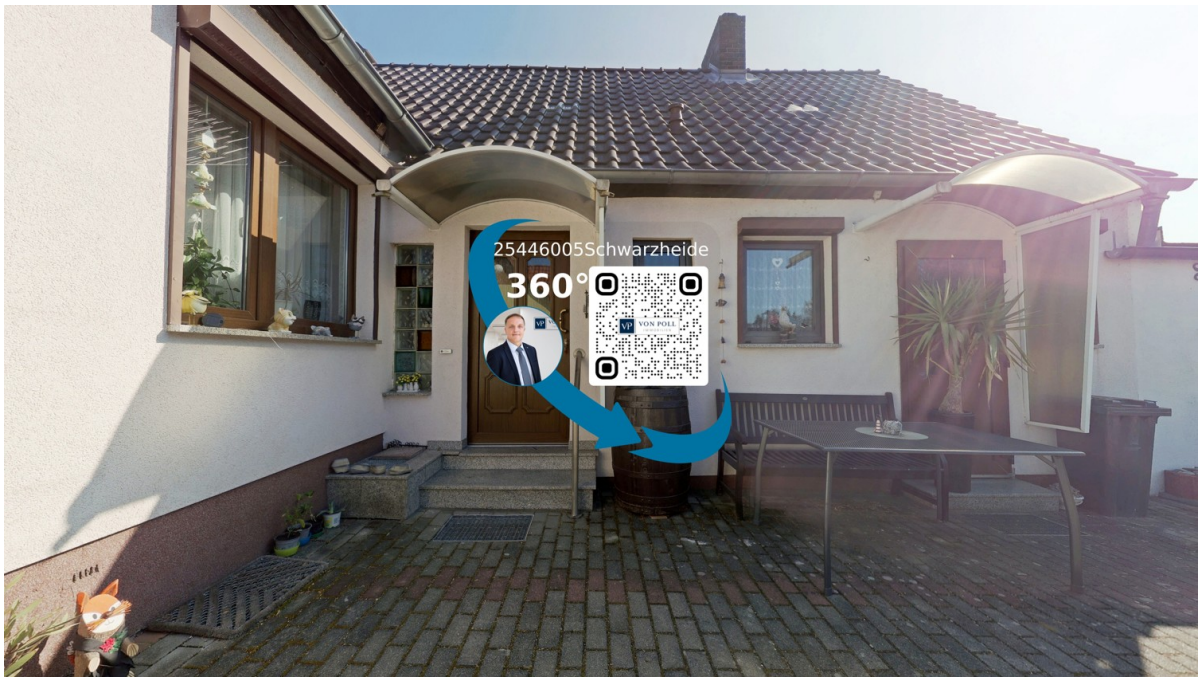
Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Grundrisse

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: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1935 in Schwarzheide, die sich in einer guten und ruhigen Ortslage befindet. Diese Immobilie überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 95 m², verteilt auf zwei Etagen, und bietet ausreichend Platz für verschiedenste Wohnbedürfnisse.
Auf einem Grundstück von ca. 621 m² gelegen, weist das Haus einen guten Modernisierungsstand auf. 1995 wurde die Heizungsanlage erneuert, anschließend die Fenster, die Fassade sowie das Dach saniert und 2024 die Küche als auch das Badezimmer modernisiert, um zeitgemäßen Komfort zu gewährleisten. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die für behagliche Wärme sorgt.

Im Erdgeschoss lädt ein geräumiges Wohnzimmer mit einem separaten Essbereich zu gemütlichen Stunden ein. Ein Kachelofen ergänzt das Ambiente und bietet zusätzliche Wärme an kühleren Tagen. Die kleine Küche mit moderner Einbauküche bietet praktische Arbeitsflächen und ausreichend Stauraum für alle Küchenutensilien. Das Wannenbad rundet das Raumgebot dieser Ebene ab. Eine Waschküche, die zudem über eine Dusche verfügt und vom Haus aus begehbar ist bietet flexiblen Nutzungsraum und könnte als Ausbaureserve fungieren.
Das Dachgeschoss umfasst zwei Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Von einem der Zimmer aus besteht Zugang zum Dachbereich des Anbaus, der zusätzliches Ausbaupotenzial bietet.

Zum Haus gehört ein Anbau, der zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten bietet. Der ruhig gelegene Garten mit einer Terrasse und einer überdachten Sitzecke ist ideal für gesellige Zusammenkünfte im Freien. Eine Garage komplettiert das Platzangebot und sorgt für sichere Abstellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug.

Dank der zahlreichen Sanierungen und Modernisierungen können sich zukünftige Eigentümer auf eine Immobilie mit solider Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept freuen. Die ruhige Lage in Schwarzheide sowie die Nähe zu den örtlichen Annehmlichkeiten machen dieses Objekt besonders attraktiv.
Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen persönlichen Eindruck von diesem einladenden Zuhause zu gewinnen.

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Ausstattung und Details

• Doppelhaushälfte in guter und ruhiger Ortslage von Schwarzheide
• Baujahr ca. 1935
• Wohnfläche ca. 95 m²
• Grundstück: 621 m²
• guter Sanierungs- und Modernisierungsstand
- 2024 Modernisierung Küche und Bad
- 1995 Heizung
• 3 Zimmer auf 2 Etagen
- 1 Wohnzimmer mit separatem Essbereich und Kachelofen im EG
- 2 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer im DG
- Küche mit Einbauküche
- Wannenbad im EG
- HWR (Waschküche) mit Dusche (Ausbaureserve) und Heizungsanlage
• geräumiger Kellerraum
• Ausbaureserve im Dachbereich des Anbaus (Zugang über SZ im DG)
• Anbau mit Lager- und Abstellmöglichkeiten
• Garten mit Terrasse und zusätzl. überdachter Sitzecke
• 1 Garage

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Alles zum Standort

Die Stadt Schwarzheide mit ca. 5.500 Einwohnern liegt im Landkreis Oberspreewald Lausitz im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz.
Trotz ihrer vermeintlich geringen Größe ist die Stadt ein wirtschaftlicher Leuchtturm für die Region. Mit der BASF Schwarzheide GmbH befindet sich der größte Arbeitgeber der Region innerhalb der Stadtgrenzen. Im Umfeld des Chemieunternehmens und im Gewerbegebiet Süd sind weitere mittelständische Unternehmen wie die Fränkischen Rohrwerke sowie zahlreiche kleinere Betriebe angesiedelt. Der Wirtschaftsstandort ist einer von 15 Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg. Damit werden ausgewählte Zukunftsbranchen gefördert.

Das Outlet-Center "Schwarzheide Mitte" bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und zieht Besucher aus nah und fern an. Neben dem Outlet-Center befindet sich das Heidecenter, das weitere Einkaufsmöglichkeiten wie einen Lebensmitteldiscounter sowie ein großes Fitnesscenter bietet.

Wahrzeichen der Stadt ist der 36 Meter hohe Wasserturm, der einst als Rathausturm geplant war und 1943/44 größtenteils von französischen Kriegsgefangenen erbaut wurde.

Mit zwei Autobahnabfahrten (A13) fungiert die Stadt Schwarzheide gleichzeitig als "Tor zum Lausitzer Seenland". Die unmittelbare Anbindung der Stadt an das Tourismusgebiet Lausitzer Seenland" und den nahe gelegenen Senftenberger See wird von Einwohnern und Besuchern sehr geschätzt.
Insbesondere durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig, den direkten Anschluss an die Bundesstraße B169 sowie die Autobahn A13 ist Schwarzheide infrastrukturell gut angebunden.

nächst größere Städte und Regionen:
- Dresden (Flughafen) - 45km
- Berlin (Flughafen) - 120km
- Cottbus - 48km
- Senftenberger See - 10km
- Spreewald - 45km

Objektnummer: 25446005 - 01987 Schwarzheide

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 137.74 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25446005 - 01987 Schwarzheide

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