

Ruhland

**\*\*\* RESERVIERT \*\*\* Großes Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung sucht glückliche Familie...**

Objektnummer: 24446001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.277 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

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

Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Auf einen Blick

Objektnummer	24446001
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1928
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	269.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	126.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie

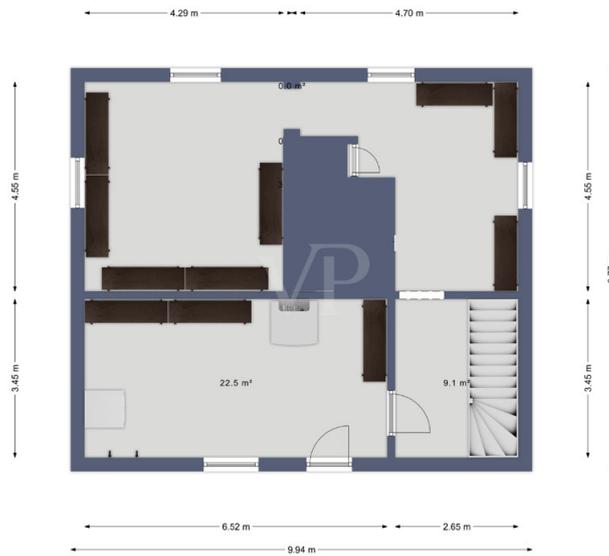


Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Die Immobilie







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: 24446001 - 01945 Ruhland

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit separater 2-Zimmer-Einliegerwohnung. Das Haus wurde ca. 1926 erbaut und im Jahr 1997 komplett kernsaniert. Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. der Einbau einer neuen Gasheizungsanlage im Jahr 2015, der Umbau der Küche im Jahr 2011 und die Sanierung der Bäder im Jahr 2010. Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige 190 m<sup>2</sup>, wovon sich 126 m<sup>2</sup> im Obergeschoss des Hauses befinden und die restlichen 64 m<sup>2</sup> auf die Einliegerwohnung entfallen. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Sowohl im Obergeschoss als auch im Erdgeschoss befindet sich jeweils ein Bad. Ein Highlight des Hauses ist das große, gemütliche Wohn- und Kaminzimmer mit Panoramafenster und Blick in den Garten. Hier kann man gemütliche Abende vor dem Kamin verbringen und den Blick ins Grüne genießen. Das Grundstück ist ca. 1.277 m<sup>2</sup> groß und bietet somit viel Platz und Freiraum. Ein liebevoll angelegter Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für verschiedene Aktivitäten im Freien. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück ein Pool mit einem Durchmesser von 5,5 m, der an heißen Sommertagen für die nötige Erfrischung sorgt. Das Haupthaus ist voll unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum. Ein großzügiges Nebengebäude mit 4 Garagenplätzen und Abstellräumen grenzt direkt an das Haus und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage des Hauses in einer Anliegerstraße ist ruhig und bietet dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein gepflegtes und großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das durch seine Raumaufteilung, den schönen Garten und die hochwertige Ausstattung überzeugt. Ideal für Familien, die viel Platz benötigen und die Vorzüge eines eigenen Gartens genießen möchten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Ausstattung und Details

- gepflegtes EFH in massiver Bauweise
- mit 64m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Einliegerwohnung
- Baujahr ca.1926 - Kernsanierung 1997
- 2015 neue Gas-Heizungsanlage
- 2011 Küchenumbau und Sanierung
- 2010 Bäder
- Wohnfläche gesamt 190 m<sup>2</sup>
- 126m<sup>2</sup> OG Haus
- 64m<sup>2</sup> Einliegerwohnung
- 7 Zimmer auf 2 Etagen
- Bad im OG und EG
- Überdachter großzügiger Terrassen- und Abstellbereich
- Grundstücksfläche: ca. 1.277 m<sup>2</sup>
- großzügiger Garten
- Poolanlage 5,5m (Durchmesser)
- vollunterkellert
- großzügige Nebengebäude mit 4 Garagenstellplätzen

Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Alles zum Standort

Die Stadt Ruhland, mit ihren ca.3.700 Einwohnern liegt im Süden Brandenburgs, geografisch in der Oberlausitz. Unmittelbar nördlich der Stadt beginnt die Niederlausitz, von ihr durch die Schwarze Elster getrennt. Die Stadt ist das Zentrum des Amtes Ruhland. Wahrzeichen der Stadt ist die weit über die Stadtgrenzen hinaus sichtbare Stadtkirche, welche sich unweit des Marktplatzes befindet. Der Innenstadtbereich und die Gebäude rings um den Marktplatz wurden ab 1993 aufwendig saniert und geben der Stadt ihr heutiges Altstadt-Flair. Bedingt durch die Autobahn-Anschlussstelle "Ruhland" dient Ruhland gemeinsam mit der Stadt Schwarzheide gleichzeitig als "Tor zur Tourismusregion Lausitzer Seenland". Der unmittelbare Anschluss der Stadt an das Tourismusgebiet und dem nahen Senftenberger See wird von Einwohnern und Besuchern sehr geschätzt. Besonders durch die zentrale Lage zwischen den Metropolen Berlin und Dresden, dem direkten Anschluss an die B169 sowie der Autobahn A13 ist Ruhland infrastrukturell gut angebunden. Der Bahnhof Ruhland bietet darüber hinaus weitere direkte Schienen-Fernanbindungen an Städte wie Dresden, Cottbus und Leipzig. Durch die direkte Nachbarschaft zum Wirtschaftsstandort Schwarzheide mit dem Chemiekonzern BASF Schwarzheide ist die gesamte Region wirtschaftlich gut angebunden und wird derzeit durch die Ansiedlungsinitiative weiterer Großunternehmen zum Zentrum für Elektro-Mobilität etabliert. Durch diese Initiative entsteht eine gute Verbindung von Wirtschaft und Tourismus. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 50km - Leipzig: 120km - Berlin: 120km - Spreewald: 45km - Senftenberger See: 15km

Objektnummer: 24446001 - 01945 Ruhland

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 126.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. 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: 24446001 - 01945 Ruhland

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2 Senftenberg  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)