

Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

**\*\*\* Reserviert\*\*\* Ländliche Wohnidylle - DHH  
mit Doppelcarport und großen Garten- und  
Wiesenflächen**

**Objektnummer: 26446004**



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

**KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2.991 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland**

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

Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Auf einen Blick

Objektnummer	26446004	Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1975	Modernisierung / Sanierung	2014
Stellplatz	2 x Carport	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

## Die Immobilie

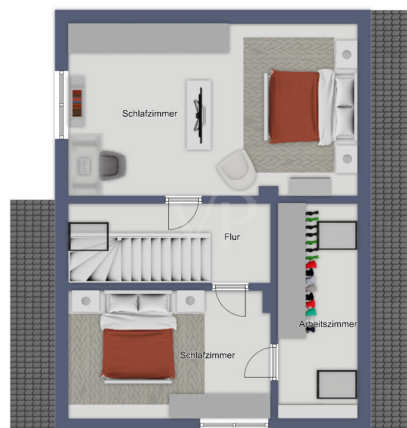


Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland

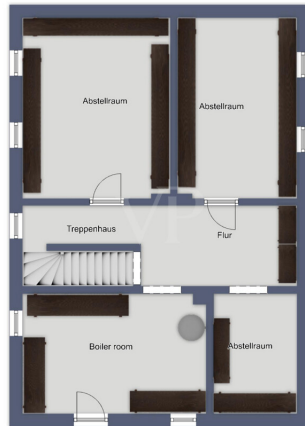
## Grundrisse



Kennlinie, nicht verbindlich



Kennlinie, nicht verbindlich



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: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1975 vereint ländliche Ruhe mit vielseitigen Möglichkeiten für modernes Wohnen. Auf einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 2.991 m<sup>2</sup> bietet sie besonders jungen Familien und Paaren viel Raum zur Entfaltung.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft durch große Fenster eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die separate Küche wurde im Jahr 2005 modernisiert und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Ebenfalls 2005 wurde das Dusch- und Wannen-Bad im Erdgeschoss erneuert und mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Ein zweites Badezimmer im Dachgeschoss befindet sich seit 2024 im Ausbau und bietet Ihnen die Möglichkeit, eigene Wohnideen umzusetzen.

Technisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Die Gas-Zentralheizung wurde 2014 erneuert und sorgt zuverlässig für angenehme Temperaturen. Im selben Jahr wurden auch das Dach sowie die Abwassergrube modernisiert. Ein eigener Brunnen unterstützt zusätzlich die Gartenbewässerung und erhöht die Unabhängigkeit.

Das weitläufige Grundstück ist ein echtes Highlight und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gartenparadies, Spielfläche für Kinder oder Rückzugsort im Grünen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Doppel-Carport sowie weitere Außenstellmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig

instand gehalten. Ein Einzug ist ohne größeren Sanierungsaufwand möglich, während gleichzeitig Potenzial für individuelle Anpassungen und eigene Gestaltungsmöglichkeiten besteht.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch die Kombination aus naturnahem Wohnen, solider Ausstattung und Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für alle, die sich ein Zuhause mit Platz und Perspektive wünschen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

**Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland**

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte im ländlichen Flair
- Baujahr: ca 1975
- Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- 2 Bäder (eines in Vorbereitung)
- Küche
- Gas-Heizungsanlage im Kellergeschoss
- Fußbodenheizung im Bad EG
- Doppel-Carport
- Brunnen
- Abwasser-Grube
- Grundstücksgröße: ca. 2.991 m<sup>2</sup> mit Gartenbereich und separaten Wiesenflächen
- Letzte Sanierungen:
  - 2024 Ausbaubeginn Bad im DG
  - 2014 Heizung, Dach, Abwasser-Grube,
  - 2005 Bad, Küche

**Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland**

## Alles zum Standort

Hermsdorf bei Ruhland ist eine ruhige und familienfreundliche Gemeinde im südbrandenburgischen Landkreis Oberspreewald-Lausitz und bietet naturnahes Wohnen in angenehmer, dörflicher Atmosphäre. Umgeben von Wiesen, Feldern, kleinen Wäldern und Teichlandschaften genießen Bewohner hier viel Grün, frische Luft und ein hohes Maß an Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für Familien, die ihren Kindern ein sicheres und entspanntes Umfeld bieten möchten.

Die Infrastruktur ist auf kurze Wege ausgerichtet: Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Ruhland sowie in den umliegenden Orten. Ein aktives Vereinsleben, Spiel- und Sportflächen sowie gemeinschaftliche Veranstaltungen fördern das nachbarschaftliche Miteinander und schaffen ein lebendiges Dorfleben.

Verkehrstechnisch ist Hermsdorf gut angebunden. Über die nahegelegene Bundesautobahn 13 sind die Städte Berlin und Dresden schnell erreichbar, wodurch sich der Standort auch sehr gut für Pendler eignet. Der Bahnhof Ruhland bietet zudem regelmäßige Bahnverbindungen in Metropolregionen wie Dresden, Leipzig und Cottbus.

Wirtschaftlich profitiert die Gemeinde von ihrer Lage zwischen gewachsenen Gewerbe- und Industriestandorten wie Schwarzheide und dem Umfeld von Ruhland, die vielfältige Arbeitsplätze bieten. Gleichzeitig bleibt der ländliche Charakter erhalten.

Für Freizeit und Erholung eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten: Rad- und Wanderwege, Naturflächen sowie das nahe Lausitzer Seenland mit Badeseen und Ausflugszielen laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein.

Hermsdorf verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Infrastruktur und

verkehrsgünstiger Lage – ein attraktiver Lebensmittelpunkt für Familien, die naturnah leben und dennoch flexibel bleiben möchten.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden: 50km
- Leipzig: 135 km
- Berlin (BER): 125 km
- Spreewald: 45 km
- Senftenberger See: 14 km

**Objektnummer: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 26446004 - 01945 Hermsdorf - Hermsdorf bei Ruhland**

## 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](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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