

Elsterwerda

# Einfamilienhaus mit kleinem Garten, neuer Heizungsanlage und Nebengelass in ruhiger Lage von Biehla

Objektnummer: 25446021



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

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

Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25446021   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1927       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 99.000 EUR                                                                |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 235.53 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1927           |

Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Die Immobilie



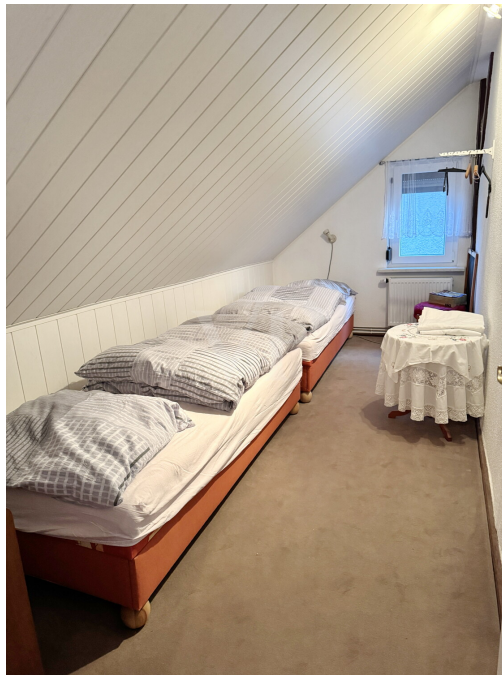
Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## 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: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1927 errichtet und befindet sich in einer ruhigen Ortslage von Biehla. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet es ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Raumbedarf.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt sieben Zimmer, die flexibel als Wohn-, Arbeits- oder Schlafräume genutzt werden können. Im Erdgeschoss bildet das große Esszimmer das Herzstück, an welches sich das Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer anschließen. Die separate Küche bietet nicht nur Platz für alle notwendigen Küchenmöbel, sondern auch für einen kleinen Essbereich. Das im Jahr 2000 modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und erfüllt die Ansprüche an täglichen Komfort.

Insgesamt ist das Haus durch seine solide Bauweise und viele praktische Details geprägt. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Drei separate Abstellräume bieten ausreichend Platz zur Lagerung und können individuell genutzt werden.

Das ca. 350 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst neben dem Haus und einer Garage auch eine kleine Garten- und Wiesenfläche. Dies eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung im Freien, sei es als Spielfläche, für ein Gartenprojekt oder für die gemeinschaftliche Nutzung.

Die moderne Heizungsanlage mit Brennwerttechnik wurde 2023 erneuert und sorgt für effiziente Wärme. Darüber hinaus erfolgte im Jahr 2017 ein Teilaustausch der Fenster.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine ruhige Wohngegend aus. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die Kombination aus Rückzugsmöglichkeit und infrastruktureller Nähe verleiht dieser Immobilie eine besondere Attraktivität.

Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine wertstabile Basis für Ihre persönliche Gestaltung. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten überzeugen, die dieses Einfamilienhaus in Biehla bietet. Wir stehen Ihnen gerne für weiterführende Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Ausstattung und Details

- EFH in ruhiger Ortslage von Biehla
- Baujahr: 1927
- Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer auf 2 Etagen
  - Wohnzimmer
  - Küche mit kleinen Essbereich
  - Bad mit Badewanne
  - 6 Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer
- großzügiger Keller
  - 3 Abstellräume
- Garage
- Sanierungen und Modernisieren
  - 2023 Erneuerung der Heizungsanlage (Brennwerttechnik)
  - 2017 Teilaustausch Fenster
  - 2000 Modernisierung Badezimmer
- Grundstück: 350 m<sup>2</sup>
- Garten- und Wiesenfläche
- Nebengelass
  - 3 Abstellräume / Werkstatt
  - Heizungsanlage
  - Außen-WC

Objektnummer: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Alles zum Standort

Biehla ist 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: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 235.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## 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)