

**Großräschen**

# **energieeffizientes und idyllisches Wohnen in Seenähe - Neuwertiges EFH mit großem naturnahen Garten**

**Objektnummer: 26446009**



**KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.473 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26446009 - 01983 Großräschen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26446009 - 01983 Großräschen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26446009	Kaufpreis	429.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26446009 - 01983 Großräschen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Pellet</b>	Endenergiebedarf	<b>56.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.05.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Pelletheizung</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2017</b>

Objektnummer: 26446009 - 01983 Großbräschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446009 - 01983 Großbräschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446009 - 01983 Großräschen

## Die Immobilie



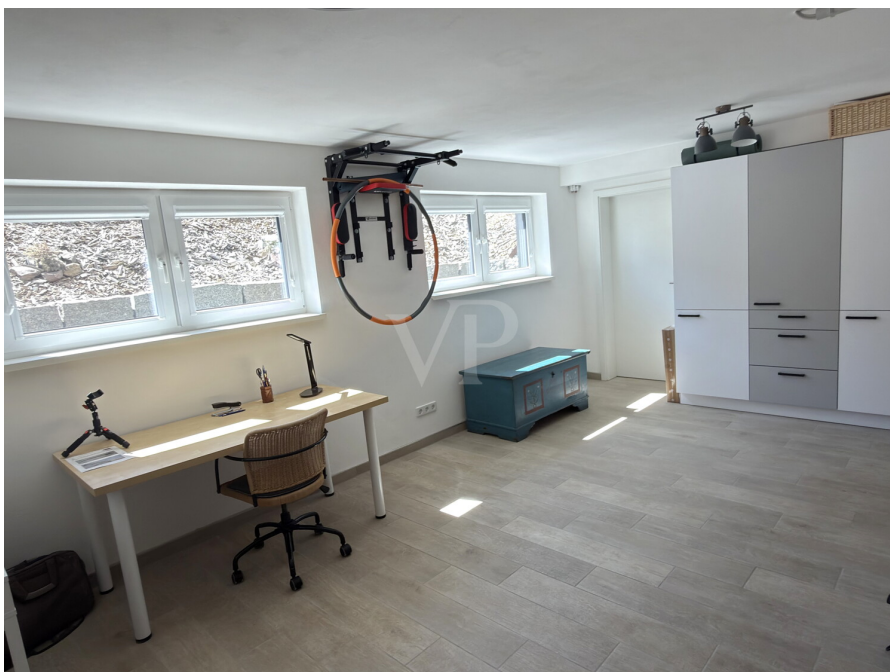
Objektnummer: 26446009 - 01983 Großbräschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446009 - 01983 Großbräschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446009 - 01983 Großbräschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446009 - 01983 Großbräschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446009 - 01983 Großbräschen

## 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: 26446009 - 01983 Großräschen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, nachhaltige Bauweise und eine idyllische Lage in unmittelbarer Seenähe – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Der hochwertige und energieeffiziente KfW-40-Standard sorgt für niedrige Energiekosten und ein angenehmes Wohnklima und unterstreicht den neuwertigen Charakter der Liegenschaft. Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 1.473 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Lebensraum, der Familien ebenso begeistert wie Ruhesuchende.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Durch seine großen Fensterflächen ist er lichtdurchflutet und schafft einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den Garten. Hier entstehen die schönsten Momente – ob beim gemeinsamen Kochen in der hochwertigen Nolte-Einbauküche oder bei entspannten Abenden auf der Terrasse. Eine Fußbodenheizung, die durch eine effiziente Pelletheizung gespeist wird, sorgt für wohlige Wärme. Ergänzt wird das Heizkonzept durch einen wassergeführten Kamin mit automatisierter Steuerung, der an kühleren Tagen für eine besondere Wohnatmosphäre sorgt.

Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, das Homeoffice oder Gäste. Zwei moderne Badezimmer bieten hohen Komfort. Im Erdgeschoss stehen Dusche und Badewanne zur Verfügung, im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit Dusche. Das großzügige Kellergeschoss mit Hobbyraum, Werkstatt, Technikraum, Abstellflächen sowie integriertem Pelletlager eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich punktet mit einer großzügigen Terrasse samt sturmsicherem Sonnenschirm und einem gepflegten, naturnahen Garten. Dank moderner Zisternen- und Bewässerungstechnik wird auch im Außenbereich Nachhaltigkeit großgeschrieben. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Die Kombination aus energieeffizienter Bauweise, durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung macht dieses Haus zur idealen Immobilie für Familien, die modernes und nachhaltiges Wohnen in ruhiger Lage nahe dem Wasser suchen. Es verbindet auf harmonische Weise Komfort, Natur und Lebensqualität. Ein Ort, an dem aus einem Haus ein echtes Zuhause wird.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich vor Ort einen umfassenden persönlichen Eindruck von diesem besonderen Angebot.

**Objektnummer: 26446009 - 01983 Großräschen**

## **Ausstattung und Details**

- **neuwertiges, massiv erbautes Einfamilienhaus**
- **hocheffizienter Baustandart KfW-40**
- **5 Zimmer**
  - **4 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer**
  - **1 großer offener Wohn- & Küchenbereich**
  - **Terrasse mit großem sturmsicheren Terrassenschirm**
  - **Bad mit Dusche und Badewanne im EG**
  - **Bad mit Dusche im DG**
- **moderne Nolte-Einbauküche inkl. Elektrogeräten**
- **3-fach-verglaste, abschließbare Kunststoffenster**
- **Aluminium-Jalousien im ganzen Haus vorhanden**
  - **inkl. Zeitsteuerung**
- **Fußbodenheizung mit hochwertigen Kupferrohr-System**
- **großzügiges Kellergeschoss**
  - **großer heller Hobby- / Sportraum (ggf. Arbeitszimmer etc)**
  - **Technikraum**
  - **Abstellflächen**
  - **Werkstatt/Hobby**
- **Pellet-Lager**
  - **Pellet-Heizungsanlage inkl. zusätzlichem Staubfilter**
  - **wassergeführter Kamin mit elektr. Brennstoff- & Lüftungsregelung im Wohnbereich**
  - **8m<sup>3</sup> Zisterne mit Schmutzfilter und Gardena Bewässerungssystem**
  - **18 m tiefer Brunnen**
- **Garage**
- **großzügiger naturnaher Garten**

**Objektnummer: 26446009 - 01983 Großräschen**

## **Alles zum Standort**

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage, in der Alma-Siedlung der See- und Hafenstadt Großräschen. Das Umfeld ist geprägt von lockerer Einfamilienhausbebauung, großzügigen Grundstücken sowie viel Grün, was zu einer angenehmen und naturnahen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Straße ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, wodurch nur geringes Verkehrsaufkommen besteht. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

Die Stadt Großräschen bildet das nördliche Tor zum Tourismusgebiet „Lausitzer Seenland“. Der in unmittelbarer Nähe zum Haus gelegene Großräschener See mit Stadthafen, Seebrücke und Badestrand verleiht der Stadt ein besonderes Flair.

Darüber hinaus ist Großräschen ein interessanter Wirtschaftsstandort mit einer breiten Struktur aus kleinen und mittelständischen Firmen. Mit fünf Kitas, zwei Grundschulen, einer Oberschule, einem Lehrbauhof sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten untermauert Großräschen seinen Ruf als sehr kinder- und familienfreundliche Seestadt.

Großräschen ist durch die zentrale Lage zwischen Berlin und Dresden, den direkten Anschluss an die Autobahn A13 sowie die Bundesstraßen B96 und B169 verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die sächsische Landeshauptstadt Dresden ist dadurch in 40 Minuten erreichbar, der Hauptstadtflughafen BER in 60 Minuten.

Der Bahnhof Großräschen bietet darüber hinaus stündlich Regionalbahn-Anbindungen nach Berlin, Potsdam und Dresden.

Die Stadt verfügt außerdem über ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz, das nicht nur die einzelnen Stadt- und Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch Touren ins Lausitzer Seenland ermöglicht.

**Entfernungen in die nächstgrößeren Städte/Regionen:**

- Dresden (Flughafen): 60km
- Flughafen Berlin (BER): 110km
- Spreewald: 35km
- Cottbus: 35km

**Objektnummer: 26446009 - 01983 Großräschen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26446009 - 01983 Großräschen**

## **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)**