

Sallgast

## Zwei Häuser - Ein Preis! EFH und Ferienhaus in idyllischer Lage in Sallgast (Lausitzer Seenland)

Objektnummer: 26446011



**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.354 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast**

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

**Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26446011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>219.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 245 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>8</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1920</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>188.42 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>07.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1920</b>

Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast

## Die Immobilie



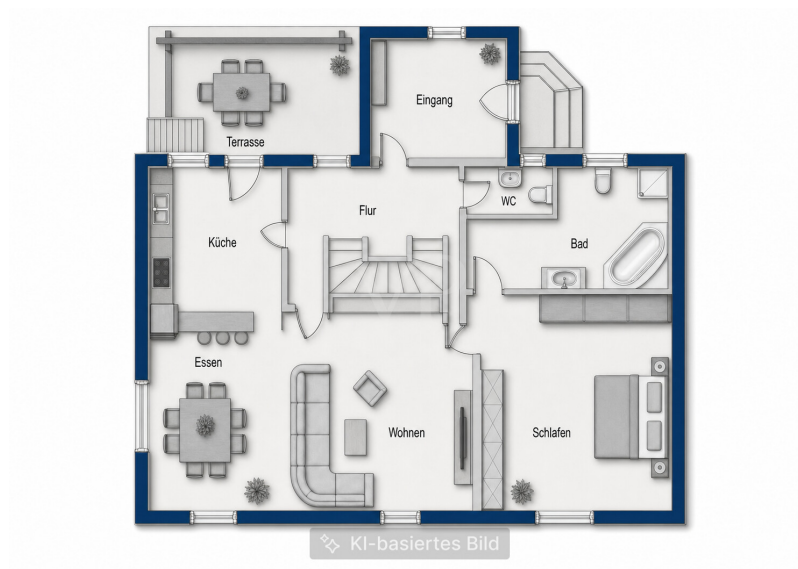
Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast

## Grundrisse





KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



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: 26446011 - 03238 Sallgast**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das Familien Raum zum Wachsen und Entfalten bietet. Auf einem ca. 1.354 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll angelegtes Hofensemble mit einem Einfamilienhaus, einem separaten zweiten Wohnhaus (derzeit als Ferienhaus genutzt) sowie einer großzügigen Scheune. Hier verbinden sich ländliche Idylle, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl zu einem Ort, an dem sich Familien jeden Alters zuhause fühlen können.

Mit insgesamt rund 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei eigenständige Wohneinheiten mit ca. 145m<sup>2</sup> (EFH) und ca. 100 m<sup>2</sup> (Ferienhaus), eröffnet die Immobilie zahlreiche Perspektiven. Ob als großzügiges Familiendomizil, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten – dieses Anwesen passt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen an.

Das Einfamilienhaus bildet den gemütlichen Mittelpunkt des täglichen Familienlebens. Fünf gut geschnittene Zimmer schaffen ausreichend Platz für gemeinsame Zeit und individuelle Rückzugsorte. Das helle Wohnzimmer lädt zu entspannten Familienabenden ein, während Küche, Badezimmer, Gäste-WC und drei Schlafzimmer eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung bieten. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Küche und Bad. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung im Jahr 1998 wurden Dach, Fenster, Innenausbau und technische Ausstattung erneuert. Heute präsentiert sich das Haus mit einer soliden baulichen Grundlage und bietet zugleich die Möglichkeit, durch zeitgemäße Modernisierungen und individuelle Gestaltungsideen ein Zuhause zu schaffen, das perfekt auf die eigenen Wünsche und Bedürfnisse abgestimmt ist.

Ein besonderes Highlight des Ensembles ist das separate zweite Wohnhaus, das aktuell als Ferienhaus genutzt und vermietet wird. Die attraktive Lage im Lausitzer Seenland bietet hierfür beste Voraussetzungen. Gleichzeitig eröffnet das Gebäude zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten: als Gästehaus für Familie und Freunde, als Wohnbereich für Großeltern oder erwachsene Kinder oder als zusätzliche Einnahmequelle durch die Fortführung der Ferienvermietung. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Im Dachgeschoss stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung. Dieser Bereich wurde 2022 renoviert und präsentiert sich freundlich und gepflegt. Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. 55 m<sup>2</sup> große Ausbaureserve, die zusätzlichen Raum für individuelle Wohn-, Arbeits- oder Freizeitideen schafft.

**Auch das Außenareal ist wie gemacht für das Familienleben. Die Terrasse lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Sommerabenden ein. Der großzügige Innenhof bietet viel Platz zum Spielen, Toben und Entspannen. Hinter der Scheune erstreckt sich eine weitere Wiesenfläche, die das Gefühl von Weite und Natur unterstreicht und zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung bietet.**

**Die große Scheune mit 1998 erneuertem Dachstuhl rundet das Angebot perfekt ab. Ob Fahrzeuge, Fahrräder, Werkstatt, Hobbybereich oder zusätzlicher Stauraum – hier findet alles seinen Platz.**

**Ein außergewöhnliches Anwesen mit viel Charme, Platz und Flexibilität – ideal für Familien, die ein Zuhause suchen, das mit ihren Bedürfnissen wächst und zugleich Raum für neue Möglichkeiten eröffnet.**

**Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast**

## **Ausstattung und Details**

- **Einfamilienhaus mit separaten Ferienhaus und großer Scheune**
- **Baujahr ca. 1920**
- **Wohnfläche ca. 245 m<sup>2</sup> (100m<sup>2</sup> EFH + 145m<sup>2</sup> Ferienhaus)**
- **Grundstücksfläche: ca. 1354 m<sup>2</sup>**
- **EFH:**
  - **5 Zimmer:**
    - **Wohnzimmer | 3 Schlafzimmer | Küche | Badezimmer | Gäste-WC**
- **Ferienhaus**
  - **5 Zimmer**
    - **Wohnzimmer | 4 Schlafzimmer im DG | Küche | Badezimmer**
    - **1 großer Vorraum (ca. 55m<sup>2</sup> als Ausbaureserve)**
    - **1 Außenraum (16m<sup>2</sup> als Ausbaureserve)**
- **2 separate Öl-Heizungsanlagen (im Keller EFH und Ferienhaus)**
- **Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Küche und Bad des EFH**
- **Fußbodenheizung im Bad des Ferienhauses**
- **Sanierungen und Modernisierungen:**
  - **1997 Sanierung EFH (Fenster, Dach, Innenausbau, Heizung etc.)**
  - **1998 Umbau Nebengebäude zum Ferienhaus**
  - **1998 Erneuerung Dachstuhl der Scheune**
  - **2007 Sanierung und zusätzl. Abdichtung Keller im EFH**
  - **2022 Renovierung Ferienhaus**
- **Terrasse direkt am EFH**
- **Dachterrasse im EFH**
- **großzügiger Garten im Innenhof**
- **zusätzliche Wiesenflächen hinter der Scheune**
- **große Scheune (Abstellraum, Garage o.ä. Nutzungsmöglichkeiten)**

**Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in der charmanten Gemeinde Sallgast im Landkreis Elbe-Elster im südlichen Brandenburg und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe sowie besonders familienfreundliche Umgebung. Eingebettet in eine idyllische Landschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern bietet der Ort ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Leben in sicherer und überschaubarer Nachbarschaft. Gerade für Familien bietet die Lage zahlreiche Vorteile: Ein ruhiges Wohnumfeld mit wenig Verkehr, viel Natur und Platz zum Spielen schafft optimale Bedingungen für Kinder. Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich in der näheren Umgebung, weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, Spielplätze sowie ein aktives Vereinsleben in der Region tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität für Familien bei.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Lage im Lausitzer Seenland, einer der aufstrebendsten Erholungsregionen Deutschlands. Die durch die Flutung ehemaliger Tagebaulandschaften entstandene Seenlandschaft bietet eine einzigartige Kulisse mit klarem Wasser, weitläufigen Stränden sowie hervorragend ausgebauten Rad-, Wander- und Wasserwegen. Ob Segeln, Radfahren, Baden oder einfach Entspannen – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür. Dies macht insbesondere das vorhandene Ferienhaus zu einer attraktiven Nutzungsmöglichkeit mit hohem Erholungs- und Vermietungspotenzial. Die infrastrukturelle Versorgung ist gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind in den umliegenden Orten schnell erreichbar. Für weitergehende Angebote stehen nahegelegene Städte zur Verfügung.

Auch verkehrstechnisch ist Sallgast gut angebunden. Über die Bundesstraßen sowie die Autobahn A13 sind sowohl Berlin als auch Dresden zügig erreichbar. Ergänzend sorgen regionale Bahnverbindungen für eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Insgesamt vereint diese Lage ein hohes Maß an Ruhe, Naturverbundenheit und Familienfreundlichkeit mit den Vorzügen einer beliebten Urlaubsregion – ideal für dauerhaftes Wohnen, generationsübergreifendes Leben oder eine attraktive Feriennutzung.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden (Flughafen): 60km
- Flughafen Berlin (BER): 105km
- Spreewald: 35km
- Cottbus: 45km

**Objektnummer: 26446011 - 03238 Sallgast**

## **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: 26446011 - 03238 Sallgast**

## **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)**