

Schenkendöbern/Atterwasch

Attraktives Wohnhaus mit herrlichem Grundstück in idyllischer Lage

Property ID: 25317024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 2.421 m²

Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

At a glance

Property ID	25317024	Purchase Price	235.000 EUR
Living Space	ca. 155 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1994		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	58.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.11.2035	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

The property



Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

A first impression

Die zum Verkauf stehende Immobilie aus dem Baujahr 1994 überzeugt durch ihre naturnahe Lage, das liebevoll gepflegte Grundstück und den angenehm durchdachten Grundriss. Das Haus befindet sich in einem guten Gesamtzustand und bietet mit ein paar Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen die perfekte Basis, um hier ein gemütliches Zuhause für die ganze Familie entstehen zu lassen.

Betreten wird das Haus über einen Windfang, der direkt in den Flurbereich führt. Gleich links befindet sich ein praktischer Abstellraum – ideal für Schuhe, Jacken oder alles, was man im Alltag schnell griffbereit haben möchte. Vom Flur aus gelangt man in die helle Wohnküche mit Übergang zum großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer. Der Wohnbereich ist mit einem Kaminofen ausgestattet und öffnet sich zur Terrasse. Große, bodentiefe Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und eine warme, einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Unter der Treppe bietet ein zusätzlicher Staubereich Platz für Haushaltsutensilien.

Das Dachgeschoss ist über eine stabile Holzterrappe erreichbar und durch eine separate Tür abtrennbar – ideal, wenn man den Bereich als eigene Wohneinheit nutzen möchte. Oben erwartet Sie ein gemütlicher Dielenbereich mit Sitzmöglichkeiten, in dem bereits Anschlüsse für eine kleine Küche vorbereitet sind. Rechts und links der Diele liegen ein Wohn- und ein Schlafzimmer - diese Räume können auch wunderbar als Kinderzimmer genutzt werden. Ein weiteres Badezimmer mit WC, Waschbecken und Badewanne ist diesem Geschoss zugehörig.

Ein echtes Highlight ist der idyllische Garten. Umgeben von viel Grün und herrlicher Ruhe lässt es sich hier wunderbar entspannen und wohnen. Ein Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte, Möbel oder Hobbyprojekte. Zusätzlich steht ein Doppelcarport zur Verfügung. Der hochwertige Zaun mit elektrisch betriebenem Einfahrtstor wurde erst 2023 installiert.

Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

Details of amenities

- Baujahr 1994, gepflegter Gesamtzustand
- Naturnahe, ruhige Lage auf idyllischem Grundstück
- Durchdachter Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Praktischer Windfang sowie Abstellraum im Eingangsbereich
- Doppelverglaste Holzfenster, Jalousien im EG vorhanden
- Heller Wohnbereich mit Kaminofen und bodentiefen Fenstern
- Direkter Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer
- Geräumige Wohnküche mit viel Tageslicht
- Schlafzimmer und Kinderzimmer im EG
- Badezimmer im EG mit Dusche und Badewanne
- Zusätzlicher Stauraum unter der Treppe
- Dachgeschoss über massive Holztreppe erreichbar
- Separat abtrennbarer Wohnbereich im DG
- Dielenbereich mit vorbereiteten Küchenanschlüssen (Herd/Spüle)
- Wohn- und Schlafzimmer im DG (auch als Kinderzimmer geeignet)
- Weiteres Badezimmer im DG mit WC, WB und Badewanne
- Alle Leitungen im Haus: Kupfer
- Fernsehen über SAT
- Glasfaser liegt an, betriebsbereit
- Liebevoll angelegter Garten mit viel Grün und Ruhe
- Gartenhaus für Geräte, Möbel oder Hobbyzwecke
- Doppelcarport vorhanden
- Hochwertiger Zaun mit elektrischem Einfahrtstor (Baujahr 2023)
- Flüssiggastank (Miettank)
- Abwasseranschluss

Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

All about the location

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Ortsteil Atterwasch, der zur Gemeinde Schenkendöbern im Landkreis Spree-Neiße gehört. Die Umgebung ist geprägt von einer naturnahen, dörflichen Struktur mit gepflegten Einfamilienhäusern, weitläufigen Feldern und Wäldern. Durch die ländliche Lage bietet der Standort ein hohes Maß an Ruhe und Wohnqualität – ideal für alle, die einen Rückzugsort fernab städtischer Hektik suchen.

Atterwasch liegt nur wenige Autominuten von Guben entfernt, wo sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu finden sind, darunter Supermärkte, Apotheken, medizinische Versorgung, Schulen sowie diverse Dienstleistungsangebote. Auch kulturelle Angebote und Freizeitmöglichkeiten, wie Rad- und Wanderwege oder die Neiße, sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist für eine ländliche Lage komfortabel: Über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen besteht eine gute Anbindung an die Städte Guben, Cottbus und die gesamte Region. Die polnische Grenze ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sich zusätzliche Einkaufs- und Ausflugsmöglichkeiten ergeben.

Insgesamt überzeugt der Standort durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der regionalen Infrastruktur – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf entspanntes Wohnen im Grünen legen.

Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 58.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25317024 - 03172 Schenkendöbern/Atterwasch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com