

Elsterwerda

## Detached house with small garden, new heating system and outbuildings in a quiet location in Biehla

*Property ID: 25446021*



---

PURCHASE PRICE: 99.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 350 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

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

Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## At a glance

Property ID	25446021	Purchase Price	99.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1927		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	235.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1927

Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## The property



Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## The property



Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## The property



Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## The property



Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## The property



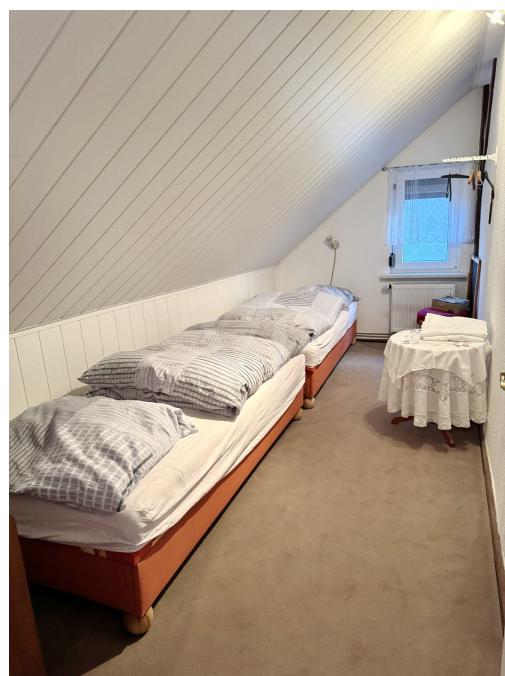
Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## The property



Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## The property



Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## The property



Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## The property



Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## A first impression

This well-maintained detached house was built in 1927 and is located in a quiet area of Biehla. With approximately 120 m<sup>2</sup> of living space, it offers ideal conditions for families or couples needing ample room. The house extends over two floors and comprises a total of seven rooms, which can be flexibly used as living rooms, offices, or bedrooms. On the ground floor, the large dining room forms the heart of the home, adjoining the living room and a bedroom. The separate kitchen offers space not only for all necessary kitchen furniture but also for a small dining area. The bathroom, modernized in 2000, is equipped with a bathtub and meets the requirements for everyday comfort. Overall, the house is characterized by its solid construction and many practical details. The basement features a spacious cellar, providing additional storage space. Three separate storage rooms offer plenty of room for belongings and can be used individually. The approximately 350 m<sup>2</sup> property includes the house, a garage, and a small garden and lawn area. This opens up numerous possibilities for outdoor leisure activities, whether as a play area, for a garden project, or for communal use. The modern heating system with condensing technology was renewed in 2023 and ensures efficient warmth. Furthermore, some of the windows were replaced in 2017. The surrounding area is characterized by pleasant neighbors and a quiet residential neighborhood. All essential amenities are easily accessible. The combination of privacy and proximity to infrastructure makes this property particularly attractive. The property is in excellent condition and offers a stable foundation for your personal design. Let yourself be convinced by the possibilities this detached house in Biehla offers. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda**

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## All about the location

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, Lebensmittel Märkte 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

Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25446021 - 04910 Elsterwerda**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg  
Tel.: +49 3573 - 7 288 244  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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