

Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit Wärmepumpe und großem Grundstück

Property ID: 26446018



**PURCHASE PRICE: 139.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 2.620 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

- **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: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## At a glance

Property ID	26446018	Purchase Price	139.000 EUR
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1900	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Final Energy Demand	<b>87.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>01.07.2036</b>	Energy efficiency class	<b>C</b>
Power Source	<b>Electric</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1900</b>

Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



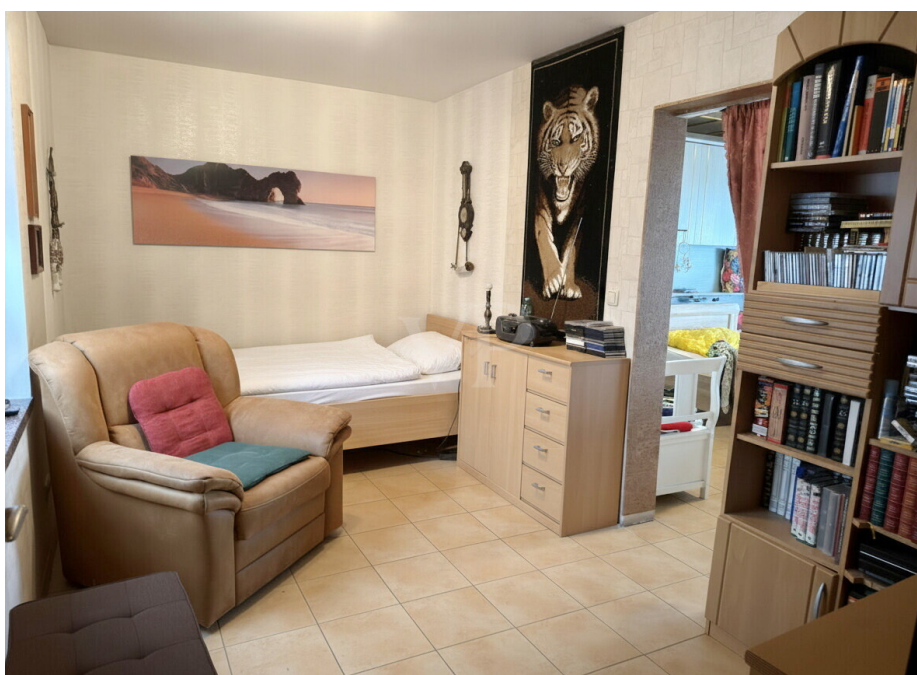
Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## The property



Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel

## 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: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## **A first impression**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.620 m<sup>2</sup> und bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die naturnahes Wohnen mit viel Freiraum verbinden möchten.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei individuell nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet ausreichend Platz für die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse. Das 2012 modernisierte Badezimmer fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung.

In den vergangenen Jahren wurde das Wohnhaus umfassend modernisiert und technisch auf einen aktuellen Stand gebracht. Bereits im Jahr 2012 erfolgten der Austausch der Fenster, die Ausbesserung der Fassade, der Innenausbau, die Sanierung der Wasserleitungen sowie die Installation einer Fußbodenheizung. Im Jahr 2026 wurde die Heizungsanlage durch eine moderne Wärmepumpe ergänzt, wodurch die Immobilie heutigen Ansprüchen an energieeffizientes und komfortables Wohnen gerecht wird.

Die Ausstattung entspricht einem gepflegten und zeitgemäßen Standard und bietet eine hervorragende Grundlage für den sofortigen Einzug und die Umsetzung eigener Gestaltungswünsche. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine zukunftsorientierte Haustechnik.

Das weitläufige Grundstück bietet darüber hinaus viel Platz für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten, die Verwirklichung individueller Gestaltungsideen oder Ausbaumöglichkeiten. Ob großzügige Grünflächen, Terrassen oder Rückzugsorte im Freien – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Die ruhige Lage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit einem hohen Maß an Privatsphäre. Das großzügige Grundstück schafft ideale Voraussetzungen für Erholung im Freien und bietet viel Raum für persönliche Wohnideen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernisierten Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, energieeffizienter Heiztechnik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind, bietet Ihnen diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## Details of amenities

- **Freistehendes Einfamilienhaus**
- **Baujahr: ca. 1900**
- **Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche: ca. 2.620 m<sup>2</sup>**
- **4 Zimmer**
- **3 individuell nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer**
- **Küche**
- **Badezimmer**
- **Gäste-WC**
- **verglaster, heller Windfang als Eingangsbereich**
- **gepflegter und modernisierter Gesamtzustand**
- **Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten**
- **Moderne Wärmepumpe (Einbau April 2026)**
- **Fußbodenheizung (2012)**
- **Kunststoff-Isolierglasfenster (Erneuerung 2012)**
- **Wasserleitungen (2012)**
- **Bad und Gäste-WC (2012)**
- **Fußböden und Innenausbau (2012)**
- **Ruhige Wohnlage mit viel Privatsphäre**
- **Nebengelass mit Abstellflächen**

**Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Winkel der Stadt Uebigau-Wahrenbrück im brandenburgischen Landkreis Elbe-Elster. Sie liegt im Süden Brandenburgs, rund vier Kilometer von der Kurstadt Bad Liebenwerda entfernt, und ist eingebettet in die landschaftlich reizvolle Region des Naturparks Niederlausitzer Heidelandschaft.

Winkel zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Umgebung sowie eine hohe Lebensqualität aus und ist insbesondere für Naturliebhaber und Erholungssuchende ein attraktiver Wohnort. Der Ort ist zudem für seine landschaftlich geprägte Umgebung mit weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Kiefernwäldern bekannt, die ein hohes Maß an Ruhe und Erholung ermöglichen.

Trotz der idyllischen Lage verfügt Winkel über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B101 verläuft direkt durch den Ort, stellt eine schnelle Verbindung unter anderem in Richtung Meißen und Berlin her und ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Über die B101 sind die umliegenden Städte Bad Liebenwerda (ca. 4 km), Falkenberg (ca. 15 km) und Torgau (ca. 35 km) schnell erreichbar. In östlicher Richtung besteht Anschluss an die Autobahn A13 (Berlin–Dresden) und in südlicher Richtung an die A14 (Dresden–Leipzig).

Ein weiterer Vorteil ist der nahegelegene Bahnknotenpunkt Falkenberg, der in etwa 15 Autominuten erreichbar ist und regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Berlin, Leipzig, Dresden und Cottbus bietet.

Die zentrale Lage zwischen den Metropolregionen Berlin, Leipzig und Dresden macht Winkel zu einem attraktiven Wohnstandort für Berufspendler und all jene, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Umgeben von weiten Feldern, Wiesen und kleinen Kiefernwäldern bietet die Umgebung ein hohes Maß an Ruhe und Naturverbundenheit und schafft ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Grünen.

**Property ID: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## **Other information**

**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: 26446018 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Winkel**

## 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)**