

Großräschen

## Very well-maintained, rented detached house in Großräschen

*Property ID: 23446021*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.011 m<sup>2</sup>

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschens

-  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: 23446021 - 01983 Großräschens

## At a glance

Property ID	23446021	Purchase Price	239.000 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	2019
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1997		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage		

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschens

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	122.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.09.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property



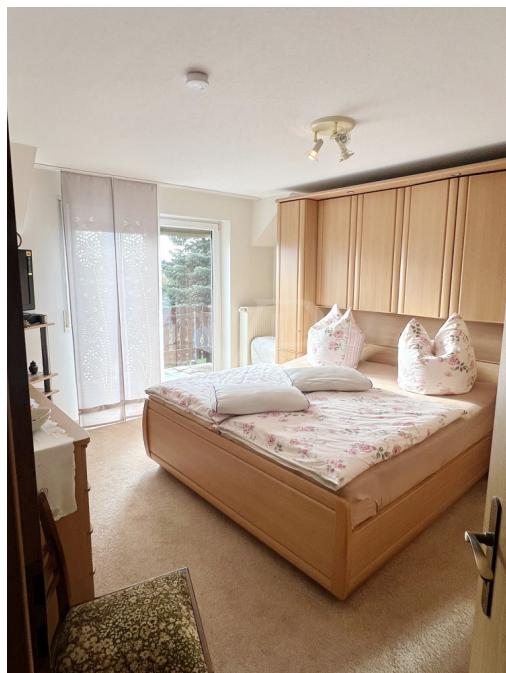
Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property



Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property



Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property



Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property

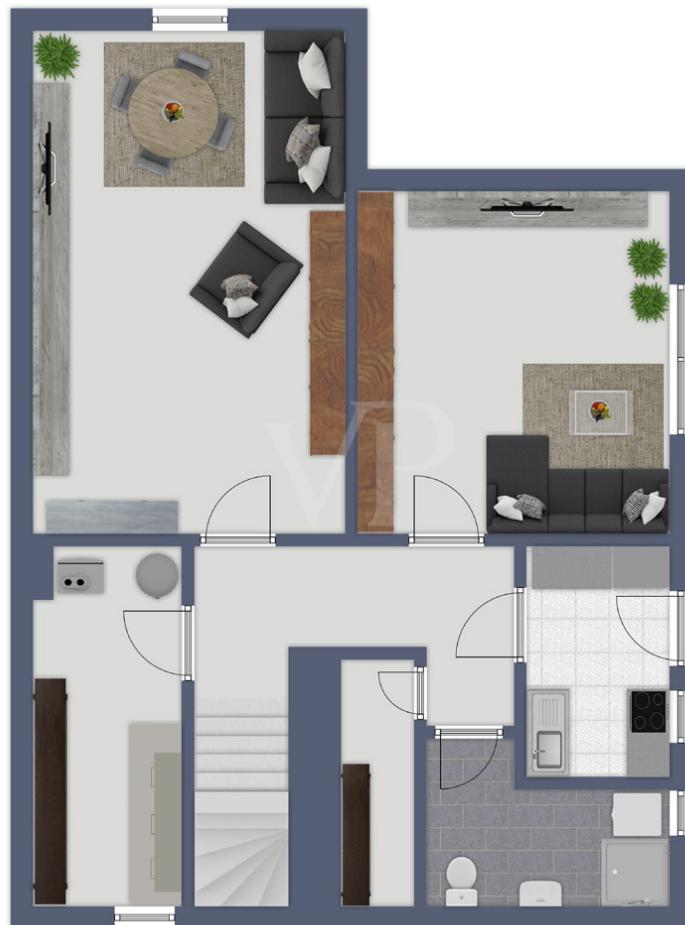


Property ID: 23446021 - 01983 Großräschens

## 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: 23446021 - 01983 Großräschens

## A first impression

For sale is a tenanted, solidly built detached house, constructed in 1997. The property offers approximately 120 m<sup>2</sup> of living space, plus additional usable living areas in the basement and converted attic. The living area extends over two floors and comprises a total of five rooms. The centerpiece is the spacious living room, divided into living and dining areas, with direct access to the open-plan kitchen. The terrace is also accessible from here. A shower room is located on the ground floor, while the upper floor features a bathroom with a bathtub. In addition to the inviting terrace on the ground floor, the upper floor boasts a small balcony, allowing you to enjoy the sunshine outdoors. The plot covers approximately 1,011 m<sup>2</sup> and offers ample space for your personal design preferences. Furthermore, the property has a full basement. Here you will find an additional shower room, a small kitchen, and two large rooms that can be used as usable living space or as a party/hobby room. A large storage room and a utility room complete the basement. From here, you also have separate access to the garden. A double garage and a carport provide secure parking for your vehicle. The roof was resealed in 2019, and the house is in excellent, well-maintained condition overall. Heating is provided by a gas boiler, which also supplies the underfloor heating on the ground floor. The property is centrally located with good transport links. Numerous shops, schools, and doctors' offices are located nearby. Nature is also close by, offering opportunities for relaxing walks or bike rides. This detached house is an attractive property with diverse potential uses and is suitable as a long-term investment with good return on investment. Interested parties are welcome to arrange a viewing appointment and see for themselves the advantages of this house.

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschens

## Details of amenities

- vermietetes EFH in massiver Bauweise
- Baujahr 1997
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
  - + wohnflächenähnlicher Nutzfläche im Keller
  - + ausgebautem Spitzboden
- 5 Zimmer auf 2 Etagen
- Duschbad und Küche im EG
- Wannenbad im DG
- 1 Terrasse im EG + kleiner Balkon im DG
- Grundstücksfläche: ca. 1.011 m<sup>2</sup>
- vollunterkellert
  - zusätzliches Duschbad + kleine Küche im KG
  - 2 große Zimmer als wohnflächenähnliche Nutzfläche
  - 1 großer Abstellraum
  - 1 Technikraum
  - separater Ausgang zum Garten
- 2 Garagen
- 1 Carport

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## All about the location

Die kleine See- und Hafenstadt Großräschen liegt im Süden Brandenburgs, im Landkreis Oberspreewald Lausitz. Der Ort, mit seinen ca. 8.600 Einwohnern, blickt auf eine über 150 jährige Bergbautradition zurück und bildet heute das nördliche Tor zum Tourismusgebiet "Lausitzer Seenland". Besonders der neu entstandene Großräschener See, mit Stadthafen, Seebrücke, Badestränden sowie die IBA-Terrassen geben der Stadt ein besonderes Flair.

Darüber hinaus ist Großräschen ein interessanter Wirtschaftsstandort mit einer breiten Struktur von kleinen sowie mittelständischen Firmen. Mit gleich 5 Kita's, 2 Grundschulen, der Oberschule, dem Lehrbauhof sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten untermauert Großräschen seinen Ruf als sehr kinder- und familienfreundliche Seestadt.

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

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

Weiterhin verfügt die Stadt über ein sehr gut ausgebautes Radwege-Netz, welches nicht nur die einzelnen Stadt- und Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

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

**Property ID: 23446021 - 01983 Großräschens**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 122.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 23446021 - 01983 Großräschens**

## 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)