Sonnewalde / Breitenau

großes kernsaniertes Landhaus mit viel Nebengelass auf weitläufigen Grundstück in ländlicher Idylle

Número de propiedad: 23446011

PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 350 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.469 m²

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

De un vistazo

Número de propiedad	23446011
Superficie habitable	ca. 350 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	8
Dormitorios	7
Baños	3
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	949.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	OEL
Certificado energético válido hasta	05.06.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	D
Consumo de energía final	121.40 kWh/m²a

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

La propiedad

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

Una primera impresión

Dieses wunderschöne Landhaus, dessen Anfänge sich bis zum Ende des 18.Jh. zurückverfolgen lassen, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 8.469 m² und bietet einzigartige Möglichkeiten, das Leben auf dem Land zu genießen. Die Wohnfläche von ca. 350 m² verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet insgesamt acht großzügige Räume, darunter einen großen Wohnbereich mit Galerie, drei Badezimmer, sowie eine geräumige Küche und einen Hauswirtschaftsraum. Das Landhaus wurde erst kürzlich umfassend saniert, wobei besonderen Wert auf die Verwendung von hochwertigen Materialien gelegt wurde. So verleihen z. B. Lehmbauplatten und Lehmputz dem Haus nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch eine warme und einladende Atmosphäre und betonen darüber hinaus das sichtbare Fachwerk. Große hochwertige Fliesen im Erdgeschoss sowie ein Vinyl-Fußboden im Obergeschoss ermöglichen die Verbindung von Historie und Moderne. Zusätzlich verfügt der Wohnbereich im Obergeschoss über eine große Galerie welche nicht nur den Blick in das Erdgeschoss ermöglicht, sondern diesem Bereich ein besonderes Flair verleiht. Die aufwendige Dämmung z.B. der Zwischendecken zum Dachgeschoss und der Außenwände im OG, durch eine 20- 25 cm Zellulose-Einblasdämmung, sowie die Fußbodenheizung sorgen für eine energieeffiziente Wohnweise. Das Landhaus verfügt zudem über eine große Solaranlage mit einer Leistung von 21,7 KW (Peak), die eine umweltfreundliche Energieversorgung gewährleistet. Das Dachgeschoss des Haupthauses bietet eine großzügige Ausbaureserve von ca. 120 m², die weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer bereithält. Neben dem Haupthaus gibt es zahlreiche Stallungen und Scheunen, einen Taubenturm, großzügige Lagerflächen und einen Heuschober, die sich sowohl für private als auch für gewerbliche Nutzungen eignen. Die Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, um das Leben auf dem Land vollständig zu genießen. Das großzügige Grundstück mit einem herrlichen Garten und gepflegter Umgebung bietet viele Entspannungsmöglichkeiten. Die Ländlichkeit der Umgebung unterstreicht die friedliche Atmosphäre und bietet ein idyllisches Leben inmitten von Natur und Ruhe. Alles in allem ist dieses Landhaus die perfekte Wahl für jeden, der ein ruhiges und entspanntes Leben auf dem Land sucht, ohne jedoch auf modernen Komfort verzichten zu müssen. Wenn Sie auf der Suche nach einem solch einzigartigen Besitz sind, zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren.

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

Detalles de los servicios

• Baujahr 18. Jh
• 8469 m² Grundstück mit Landhaus, Garten und Nebengebäuden
• Wohnfläche: ca. 350m² auf 2 Ebenen
• 8 Zimmer, 1 Küche, 3 Bäder, Hauswirtschaftsraum
• Abschluss Kernsanierung Haupthaus;: 2023
+ inkl. hochwertigem Innenausbau
+ EG große hochwertige Fußbodenplatten
+ OG Vinyl-Fußböden
+ Verwendung hochwertiger Lehmbauplatten
+ sichtbares Fachwerk mit großen Balken im gesamten Wohnhaus als Stilelemente
+ Fußbodenheizung im EG
+ zusätzliche Kaminöfen im OG
+ sinnvoll angebrachte Dämmung
+ Dämmung Kellerdecke
+ Dämmung Zwischendecke zum DG
• große Solaranlage 21,7KW (Peak)
• Teilunterkellert
• ca. 120m² Ausbaureserve im Dachgeschoss
• zahlreiche Stallungen und Scheunen, Taubenturm und Heuschober

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

Todo sobre la ubicación

Willkommen in Breitenau, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Sonnewalde im idyllischen Landkreis Elbe-Elster im Süden Brandenburgs. Breitenau ist von einer üppigen grünen Landschaft umgeben, die mit sanften Hügeln, weiten Wiesen und malerischen Wäldern begeistert. Hier können Sie die frische Landluft genießen und sich von der Hektik des städtischen Lebens erholen. Die wunderschönen Naturlandschaften bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder entspannte Spaziergänge. Die Architektur von Breitenau ist geprägt von traditionellen Fachwerkhäusern, die dem Ort einen nostalgischen Charme verleihen. Inmitten der ruhigen Straßen finden Sie gepflegte Anwesen und gepflegte Gärten, die das idyllische Ambiente des Ortes unterstreichen. In Sonnewalde, nur einen Katzensprung von Breitenau entfernt, finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten wie Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken. Darüber hinaus ist Finsterwalde, als größte Stadt des Landkreises Elbe-Elster nur ca. 5km von Breitenau entfernt und bietet eine breitere Palette an Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten, sowie weiteren Restaurants und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Sowohl in Sonnewalde als auch in Finsterwalde gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Kitas, Grundschulen, Oberschulen und ein Gymnasium. Verkehrstechnisch ermöglicht die nahe Bundesstraße B96 die Anbindung an die Autobahn A13 (Berlin-Dreden). Sowohl die sächsische Landeshauptstadt Dresden als auch den Hauptstadtflughafen BER erreichen Sie in ca. 60 Minuten. Darüber hinaus bieten Ihnen die Bahnhöfe von Sonnewalde und Finsterwalde eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz, was Ihnen weitere Flexibilität und Mobilität ermöglicht. Breitenau ist somit der perfekte Ort, um dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und eine hohe Lebensqualität in einer friedlichen und naturnahen Umgebung zu genießen. Entfernungen zu Städten und Regionen: - Finsterwalde: 5km - Dresden: 75km - Berlin (Flughafen BER): 97km - Lausitzer Seenland: 25km - Spreewald: 30km

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 121.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

René Swat

Bahnhofstraße 2 Senftenberg
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com