

Ruhland

\*\*\* RESERVIERT \*\*\* Großes Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung sucht glückliche Familie...

Número de propiedad: 24446001



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

PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.277 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

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

Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## De un vistazo

Número de propiedad	24446001
Superficie habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1928
Tipo de aparcamiento	4 x Garaje

Precio de compra	269.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	126.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.01.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad



Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad

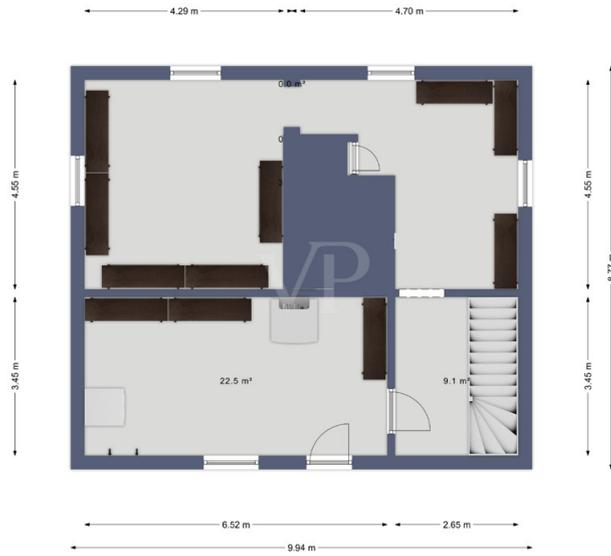


Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## La propiedad







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit separater 2-Zimmer-Einliegerwohnung. Das Haus wurde ca. 1926 erbaut und im Jahr 1997 komplett kernsaniert. Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. der Einbau einer neuen Gasheizungsanlage im Jahr 2015, der Umbau der Küche im Jahr 2011 und die Sanierung der Bäder im Jahr 2010. Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige 190 m<sup>2</sup>, wovon sich 126 m<sup>2</sup> im Obergeschoss des Hauses befinden und die restlichen 64 m<sup>2</sup> auf die Einliegerwohnung entfallen. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Sowohl im Obergeschoss als auch im Erdgeschoss befindet sich jeweils ein Bad. Ein Highlight des Hauses ist das große, gemütliche Wohn- und Kaminzimmer mit Panoramafenster und Blick in den Garten. Hier kann man gemütliche Abende vor dem Kamin verbringen und den Blick ins Grüne genießen. Das Grundstück ist ca. 1.277 m<sup>2</sup> groß und bietet somit viel Platz und Freiraum. Ein liebevoll angelegter Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für verschiedene Aktivitäten im Freien. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück ein Pool mit einem Durchmesser von 5,5 m, der an heißen Sommertagen für die nötige Erfrischung sorgt. Das Haupthaus ist voll unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum. Ein großzügiges Nebengebäude mit 4 Garagenplätzen und Abstellräumen grenzt direkt an das Haus und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage des Hauses in einer Anliegerstraße ist ruhig und bietet dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein gepflegtes und großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das durch seine Raumaufteilung, den schönen Garten und die hochwertige Ausstattung überzeugt. Ideal für Familien, die viel Platz benötigen und die Vorzüge eines eigenen Gartens genießen möchten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## Detalles de los servicios

- gepflegtes EFH in massiver Bauweise
- mit 64m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Einliegerwohnung
- Baujahr ca.1926 - Kernsanierung 1997
- 2015 neue Gas-Heizungsanlage
- 2011 Küchenumbau und Sanierung
- 2010 Bäder
- Wohnfläche gesamt 190 m<sup>2</sup>
- 126m<sup>2</sup> OG Haus
- 64m<sup>2</sup> Einliegerwohnung
- 7 Zimmer auf 2 Etagen
- Bad im OG und EG
- Überdachter großzügiger Terrassen- und Abstellbereich
- Grundstücksfläche: ca. 1.277 m<sup>2</sup>
- großzügiger Garten
- Poolanlage 5,5m (Durchmesser)
- vollunterkellert
- großzügige Nebengebäude mit 4 Garagenstellplätzen

Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## Todo sobre la ubicación

Die Stadt Ruhland, mit ihren ca.3.700 Einwohnern liegt im Süden Brandenburgs, geografisch in der Oberlausitz. Unmittelbar nördlich der Stadt beginnt die Niederlausitz, von ihr durch die Schwarze Elster getrennt. Die Stadt ist das Zentrum des Amtes Ruhland. Wahrzeichen der Stadt ist die weit über die Stadtgrenzen hinaus sichtbare Stadtkirche, welche sich unweit des Marktplatzes befindet. Der Innenstadtbereich und die Gebäude rings um den Marktplatz wurden ab 1993 aufwendig saniert und geben der Stadt ihr heutiges Altstadt-Flair. Bedingt durch die Autobahn-Anschlussstelle "Ruhland" dient Ruhland gemeinsam mit der Stadt Schwarzheide gleichzeitig als "Tor zur Tourismusregion Lausitzer Seenland". Der unmittelbare Anschluss der Stadt an das Tourismusgebiet und dem nahen Senftenberger See wird von Einwohnern und Besuchern sehr geschätzt. Besonders durch die zentrale Lage zwischen den Metropolen Berlin und Dresden, dem direkten Anschluss an die B169 sowie der Autobahn A13 ist Ruhland infrastrukturell gut angebunden. Der Bahnhof Ruhland bietet darüber hinaus weitere direkte Schienen-Fernanbindungen an Städte wie Dresden, Cottbus und Leipzig. Durch die direkte Nachbarschaft zum Wirtschaftsstandort Schwarzheide mit dem Chemiekonzern BASF Schwarzheide ist die gesamte Region wirtschaftlich gut angebunden und wird derzeit durch die Ansiedlungsinitiative weiterer Großunternehmen zum Zentrum für Elektro-Mobilität etabliert. Durch diese Initiative entsteht eine gute Verbindung von Wirtschaft und Tourismus. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 50km - Leipzig: 120km - Berlin: 120km - Spreewald: 45km - Senftenberger See: 15km

Número de propiedad: 24446001 - 01945 Ruhland

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 126.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. 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: 24446001 - 01945 Ruhland

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2 Senftenberg  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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