

Elsterwerda

## Casa unifamiliar con pequeño jardín, calefacción nueva y dependencias en una zona tranquila en Biehla.

Número de propiedad: 25446021



PRECIO DE COMPRA: 99.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 350 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

- 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: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## De un vistazo

Número de propiedad	25446021
Superficie habitable	ca. 120 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	6
Baños	1
Año de construcción	1927
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	99.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	20.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	235.53 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1927



Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La propiedad





Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La propiedad



Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La propiedad





Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La propiedad



Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La propiedad





Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La propiedad





Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La propiedad



Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La propiedad





Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La propiedad



Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Planos de planta





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: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada, fue construida en 1927 y se encuentra en una zona tranquila de Biehla. Con aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrece las condiciones ideales para familias o parejas que necesiten un amplio espacio. La casa se distribuye en dos plantas y consta de un total de siete habitaciones, que pueden utilizarse como salas de estar, despachos o dormitorios. En la planta baja, el amplio comedor constituye el corazón de la casa, junto al salón y un dormitorio. La cocina independiente ofrece espacio no solo para todos los muebles necesarios, sino también para un pequeño comedor. El baño, modernizado en el año 2000, está equipado con bañera y satisface las necesidades de comodidad diaria. En general, la casa se caracteriza por su sólida construcción y sus numerosos detalles prácticos. El sótano cuenta con una espaciosa bodega que ofrece espacio adicional de almacenamiento. Tres trasteros independientes ofrecen amplio espacio para guardar pertenencias y pueden utilizarse individualmente. La propiedad de aproximadamente 350 m<sup>2</sup> incluye la casa, un garaje y un pequeño jardín con césped. Esto abre numerosas posibilidades para actividades de ocio al aire libre, ya sea como zona de juegos, para un proyecto de jardinería o para uso comunitario. El moderno sistema de calefacción con tecnología de condensación, renovado en 2023, garantiza una calefacción eficiente. Además, algunas ventanas se cambiaron en 2017. La zona circundante se caracteriza por sus vecinos agradables y un tranquilo barrio residencial. Todos los servicios esenciales son fácilmente accesibles. La combinación de privacidad y proximidad a la infraestructura hace que esta propiedad sea especialmente atractiva. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y ofrece una base sólida para su diseño personal. Déjese convencer por las posibilidades que ofrece esta casa unifamiliar en Biehla. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.



Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Todo sobre la ubicación

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, Lebensmittelmärkte 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

Número de propiedad: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Otros datos

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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