

Senftenberg

Zentrumsnah wohnen mit Potenzial – Doppelhaushälfte in Senftenberg

CODE DU BIEN: 26446016



PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 578 m²

CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26446016
Surface habitable	ca. 125 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1940
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	169.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	118.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1940

CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous sont remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

Une première impression

Diese großzügige, massiv errichtete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1940 überzeugt durch ihre zentrumsnahe Lage in Senftenberg und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Familienzu Hause, Feriendomizil oder zur Verwirklichung individueller Wohnideen – die Immobilie schafft eine attraktive Grundlage für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Besonders die Nähe zum beliebten Senftenberger See mit seinen zahlreichen Freizeit-, Erholungs- und Wassersportmöglichkeiten macht diesen Standort besonders reizvoll. Das Haus befindet sich auf einem ca. 578 m² großen Grundstück mit Garten- und Wiesenflächen, die viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für die individuelle Gartengestaltung bieten.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung. Fünf Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer verteilen sich auf das Erd- und Dachgeschoss und ermöglichen eine flexible Nutzung. Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohnbereich mit schönem Blick in den Garten, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird diese Ebene durch eine funktionale Küche, die Raum für eine moderne Neugestaltung bietet. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2023 umfassend modernisiert und mit einer Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich ein Gäste-WC. Zwei praktische Abstellräume im Erdgeschoss erweitern das Platzangebot und bieten weiteres Entwicklungspotenzial.

Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2007, die Haustür wurde 2005 erneuert und die Zaunanlage 2004 errichtet. Bereits 1997 erfolgten die Erneuerung des Daches sowie der Einbau zweifach verglaster Kunststofffenster.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Abstellflächen sowie Platz für Hobby oder Werkstatt. Ein Kachelofen im Erdgeschoss sorgt an kühleren Tagen für eine behagliche Wohnatmosphäre und ergänzt die vorhandene Heizungsanlage.

Eine Garage rundet das Angebot ab und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet ihren zukünftigen Eigentümern die ideale Gelegenheit, eigene Wohnträume und Gestaltungsideen zu verwirklichen. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungen bildet das Haus eine solide Grundlage, um mit überschaubarem Engagement ein individuelles Zuhause oder eine attraktive Ferienimmobilie in unmittelbarer Nähe zum Senftenberger See entstehen zu lassen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst vom Potenzial dieser vielseitigen Doppelhaushälfte – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

Détails des commodités

- zentrumnahe, massive Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1940
- ca. 125m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- 5 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer (2 im EG und 3 im DG)
- 1 offener Wohnbereich mit Blick in den Garten
- Küche
- Bad mit Dusche im EG (Komplettsanierung 2023)
- Gäste-WC im DG
- 2 Abstellräume im EG (ggf. Ausbaureserve)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gasheizungsanlage
- Kellergeschoss mit Abstellflächen und Heizungsanlage
- Kachelofen im EG
- Garage
- Garten- und Wiesenflächen

CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

Tout sur l'emplacement

Die Seestadt Senftenberg liegt im Süden Brandenburgs, im Herzen des Tourismus-Gebietes "Lausitzer Seenland" und ist die Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

Sowohl Senftenberg selbst als auch die gesamte Seenland-Region haben sich in den letzten Jahren zum Tourismus-Magneten entwickelt und erfreuen sich großer Beliebtheit. Die viertgrößte Stadt der Niederlausitz, mit ihren ca. 24.000 Einwohnern, liegt direkt am Senftenberger See und zentral im Tourismusgebiet Lausitzer Seenland, was der Stadt ein besonders charmantes Flair verleiht.

Besonders der Stadthafen von Senftenberg und die Strände des Sees ziehen regelmäßig zahlreiche Gäste und Touristen aus Nah und Fern an und werden auch von Einheimischen sehr geschätzt. Ab dem Sommer 2026 ist der Senftenberger See mit 4 weiteren Seen durch Kanäle verbunden, was die Möglichkeiten der Stadt, seiner Bewohner und Gäste noch einmal erhöht.

Als Universitätsstadt hat Senftenberg eine große Auswahl an Bildungsmöglichkeiten; angefangen bei Kita, Oberschulen, einem Gymnasium, einer Berufsschule, einer Universität bis hin zu Sonder- bzw. Förderschulen ist alles vertreten.

Verkehrstechnisch ist Senftenberg sehr gut angebunden. Neben den Bundesstraßen B96 und B169, welche die Stadt tangieren, ist die Autobahn A13 Berlin-Dresden mit den Anschlussstellen Ruhland, Schwarzheide und Klettwitz in unmittelbarer Nähe. Mit dem Bahnhof Senftenberg bieten sich zahlreiche Nah- und Fernverbindungen per Bahn. Weiterhin verfügt Senftenberg und die gesamte Seenland-Region 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.

Mit dem Klinikum Senftenberg und mehreren medizinischen Versorgungszentren, Arztpraxen und Apotheken ist auch für Ihr gesundheitliches Wohl bestens gesorgt.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden: 55km
- Cottbus: 40km
- Berlin: 120km
- Spreewald: 45km

CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26446016 - 01968 Senftenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

René Swat

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

E-Mail: senftenberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com