

Crinitz

# Energieeffizientes Holzhaus in idyllischer Ruhelage – perfekt für Familien

**CODE DU BIEN: 26446015**



**PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 188 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.635 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz**

- 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: 26446015 - 03246 Crinitz**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26446015</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 188 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>Charpente en bois</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2007</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation finale d'énergie	67.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2036	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

## La propriété



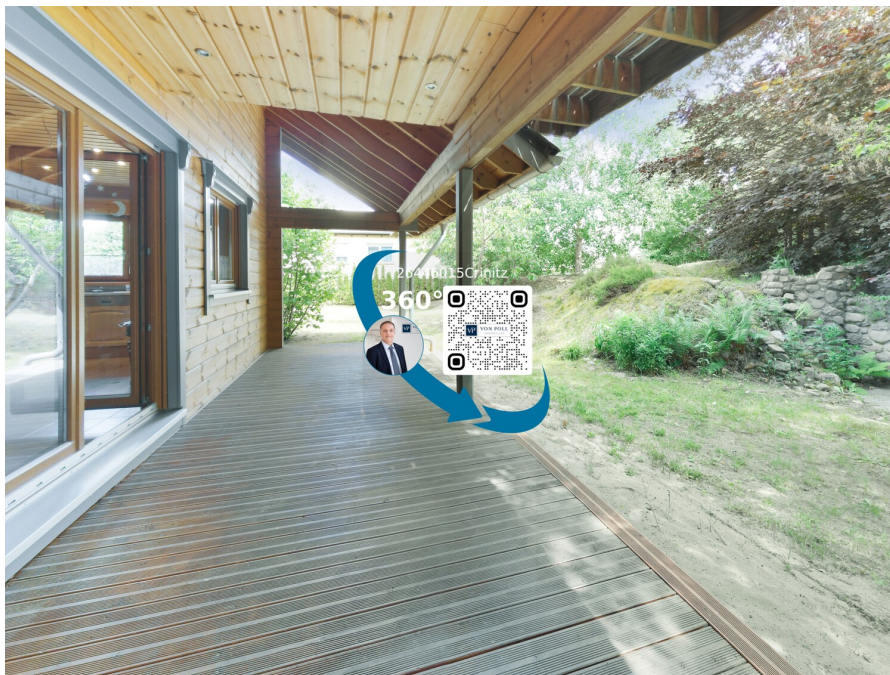
CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

## La propriété



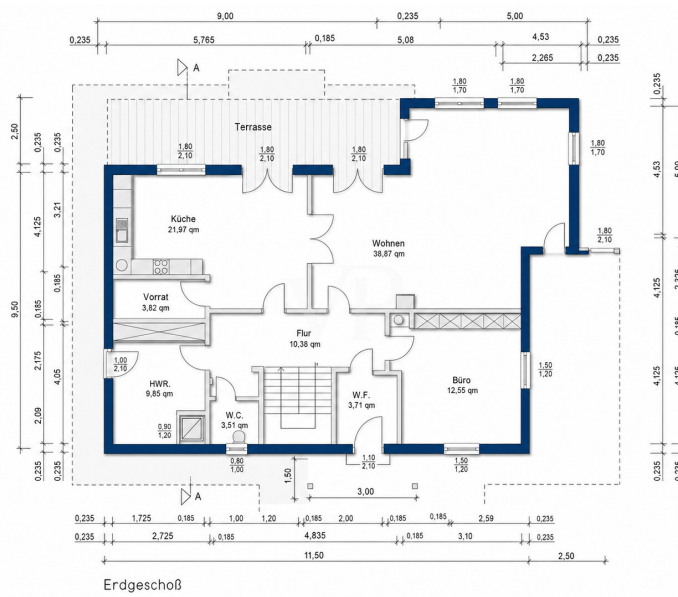
CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

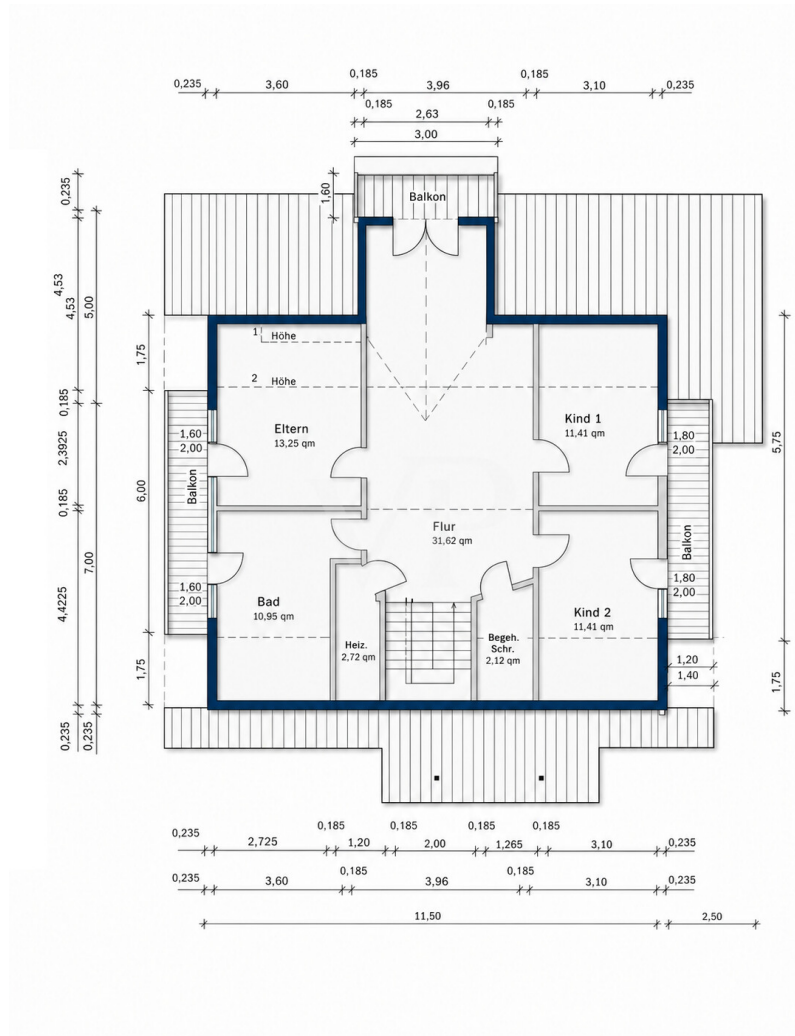
## La propriété



CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz

## Plans d'étage





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

**CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz**

## Une première impression

Dieses großzügige und äußerst gepflegte Einfamilienhaus in moderner, energieeffizienter Holzbauweise vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl. Auf ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen, rund 1.635 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und viel Platz für die ganze Familie. Die im Jahr 2007 errichtete Immobilie wurde zuletzt 2025 modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Lebenskonzepte.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der helle und einladende Wohnbereich mit Kamin und bodentiefen Fenstern, die einen wunderbaren Blick ins Grüne eröffnen. Über eine großzügige Flügeltür gelangen Sie in den offen gestalteten Küchen- und Essbereich – perfekt für gemeinsame Familienzeit oder gesellige Abende mit Freunden. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet modernen Komfort. Eine angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Von Wohn- und Essbereich aus betreten Sie die großzügige Terrasse und den liebevoll angelegten Garten. Ob entspanntes Frühstück im Freien, spielende Kinder im Grünen oder gesellige Grillabende – dieser Außenbereich ist wie geschaffen, um die ruhige, idyllische Lage in vollen Zügen zu genießen.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein kleines Duschbad, ein weiteres Zimmer (derzeit als Gästezimmer genutzt) sowie einen großzügigen, flexibel nutzbaren Raum mit direktem Zugang zum Gartenbereich, der aktuell als Eingangsbereich dient.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein offener Galeriebereich mit Zugang zu einem Balkon – ideal als zusätzlicher Wohn- oder Rückzugsort. Von hier aus erreichen Sie drei weitere Zimmer, die jeweils Zugang zu einem Balkone haben. Das große Badezimmer mit Badewanne und Dusche bietet darüber hinaus Komfort für den Familienalltag und verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Balkon.

Zur Ausstattung gehören unter anderem elektrische Jalousien sowie eine moderne und effiziente Zentralheizung auf Flüssiggasbasis. Eine im Garten integrierte Zisterne ermöglicht die nachhaltige Nutzung von Regenwasser.

Zwei Stellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab. Der weitläufige Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zum Spielen, Entspannen und Gestalten. Diese Immobilie ist ein ideales Zuhause für Familien und alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger, naturnaher Umgebung schätzen. Die idyllische Lage und das harmonische Gesamtbild machen dieses Haus zu einem ganz besonderen Rückzugsort.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz**

## **Détails des commodités**

- sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Holzbauweise
- 5 Zimmer
- 4 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer
- 1 großer Wohnbereich mit Kamin und Zugang zu beiden Terrassen
- offene Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse
- offener Wohn- und Galeriebereich im DG
- Speisekammer
- großer zusätzlicher Raum mit Zugang zum Garten
- 2 Terrassen und 3 Balkone
- kleines Bad mit Dusche im EG
- großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche im DG
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Fenster (z.T. bodentief) mit elektr. Jalousien
- moderne Flüssiggas-Heizungsanlage
- Zisterne im Gartenbereich
- 2 PKW Stellplätze
- großzügiger Gartenbereich

**CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz**

## Tout sur l'emplacement

Die idyllische Gemeinde Crinitz besticht durch ihre ruhige und naturnahe Lage im Süden Brandenburgs und bietet ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Zuhause. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft aus weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern genießen Bewohner hier eine entspannte, sichere Atmosphäre fernab des hektischen Stadtlebens – ein perfekter Rückzugsort für Familien, die Wert auf Erholung, Naturverbundenheit und Lebensqualität legen. Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Infrastruktur direkt im Ort: Eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie ein Hausarzt sorgen für kurze Wege im Alltag und bieten gerade für junge Familien ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit. Auch eine kleine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf ist vorhanden und unterstreicht die praktische Nahversorgung. Ergänzend dazu stehen in den umliegenden Städten und Gemeinden – insbesondere in Finsterwalde und Luckau – zahlreiche weitere Angebote zur Verfügung. Hier finden sich weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige kulturelle und sportliche Einrichtungen, die das Leben in der Region zusätzlich bereichern. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Über die nahegelegene Autobahn A13 sind die Metropolregionen Dresden und Berlin gut erreichbar, wodurch sich auch für Berufspendler attraktive Perspektiven ergeben. Gleichzeitig bleibt die ruhige Wohnlage in Crinitz stets erhalten.

Die Region zeichnet sich durch eine gewachsene Wirtschaftsstruktur mit kleinen und mittelständischen Unternehmen aus, insbesondere in den Bereichen Handwerk, Landwirtschaft und Dienstleistung. Dies schafft ein stabiles und bodenständiges Umfeld mit starker regionaler Verbundenheit.

Ein besonderes Highlight ist der hohe Freizeit- und Erholungswert: Die Umgebung lädt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie weitläufigen Naturflächen zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Zudem profitiert Crinitz von seiner attraktiven Lage zwischen dem Spreewald und dem Lausitzer Seenland – zwei beliebten Tourismusregionen, die abwechslungsreiche Ausflugsziele für die ganze Familie bieten.

Insgesamt vereint Crinitz eine harmonische Mischung aus ländlicher Idylle, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Erreichbarkeit – ein Ort, an dem sich Wohnen, Leben und Wohlfühlen auf ideale Weise miteinander verbinden lassen.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden (Flughafen): 85 km
- Flughafen Berlin (BER): 85km
- Spreewald (Lübbenau): 25km
- Lausitzer Seenland (Großräschen): 33km

**CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz**

## **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 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.

**CODE DU BIEN: 26446015 - 03246 Crinitz**

## 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](mailto:senftenberg@von-poll.com)**

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

---

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