

Elsterwerda

# gepflegtes Familiendomizil mit 5 Zimmern, großem Garten und Raum für neue Ideen

????????? ??????????: 25446022



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

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 2.207 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ??????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

?? ??? ??????

???????? ??????????	25446022	????? ???????	149.000 EUR
????????????	ca. 120 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	4		
??????????		????? ??????????????	2023
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1936	??????????????	
?????? ??????????????	2 x ???????	????????	??????, ?????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	????????????	????????? ??????? ????????????	159.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.01.2029	???????????? ???????????????? ????????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1937



???????? ??????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

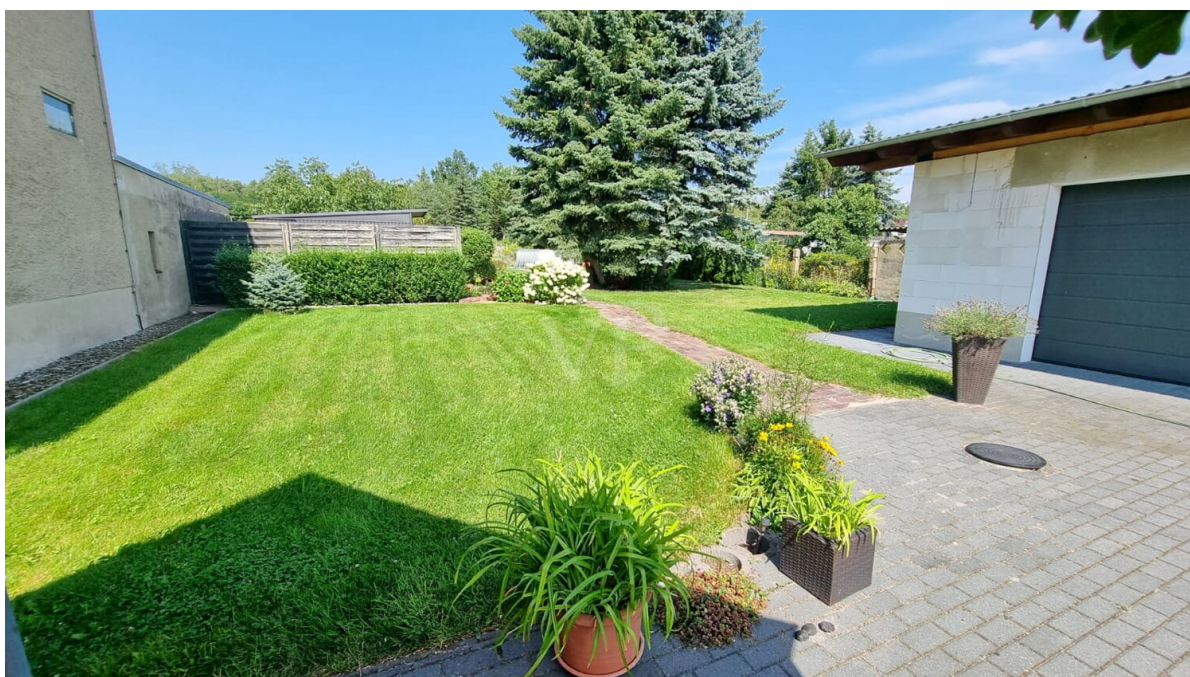
?? ?????????





???????? ??????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

?? ?????????





???????? ?????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

?? ?????????



???????? ?????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

?? ???????





???????? ??????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

?? ?????????



???????? ??????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

?? ?????????



???????? ?????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

?? ?????????





??????? ???????? : 25446022 - 04910 Elsterwerda

?? ????????



???????? ?????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

?? ????????



??????? ?????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

## ??? ?????? ???????????

In ruhiger Ortslage von Elsterwerda befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.207 m². Die Wohnfläche von rund 120 m² verteilt sich auf fünf Zimmer über zwei Etagen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das im Jahr 1936 errichtete Haus wurde umfangreich saniert und modernisiert. Im Zuge einer umfassenden Erneuerung im Jahr 2011 wurden unter anderem Fenster (im Erdgeschoss teilweise dreifach verglast), Dach, Pellet-Zentralheizung, Badezimmer, Leitungen sowie die Küche erneuert. Ergänzend dazu erfolgte 2019 der Austausch der Heizungssteuereinheit. Im Jahr 2023 wurde das Anwesen durch eine moderne Doppelgarage mit elektrischem Tor erweitert. Die durchgeführten Maßnahmen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine gute Energieeffizienz.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Windfang mit Garderobenbereich im Anbau. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine offene Raumgestaltung: Die Küche geht fließend in den Essbereich über, an den sich das helle Wohnzimmer anschließt. Die Küche wurde im Rahmen der Sanierung modernisiert und entspricht heutigen Anforderungen an Funktionalität und Design. Ein Schlafzimmer komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Dachgeschoss stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das dort befindliche Masterbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein zweites Badezimmer mit Dusche befindet sich im Keller und bietet zusätzlichen Komfort, insbesondere für Familien oder Gäste.

Der großzügige Keller verfügt neben dem Heizungsraum über zwei weitere Abstell- und Lagerräume. Beheizt wird das Haus über eine moderne Pellet-Zentralheizung. Zusätzlich bietet das vorhandene Nebenglass weiteres Nutz- oder Ausbaupotenzial.

Die weitläufigen Außenflächen eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, Freizeitgestaltung oder individuellen Gartennutzung. Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an die Infrastruktur von Elsterwerda gegeben; Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Käufer, die ein bezugsfertiges, modernisiertes Zuhause mit großem Grundstück in ruhiger Lage suchen. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung persönlich vor.



??????? ????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

???????????????? ???? ?????????

- EFH in ruhiger Ortslage von Elsterwerda
- Doppelhaushälfte
- Baujahr: 1936
- Grundstück: 2.207 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer auf 2 Etagen
  - Wohnzimmer
  - offene Küche mit Esszimmer
  - Bad mit Badewanne im DG
  - Bad mit Dusche im KG
  - 4 Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer
- großzügiger Keller
  - Heizungsraum
  - 2 Lager- und Abstellräume
- Sanierungen und Modernisieren
  - 2023 Neubau Doppelgarage
  - 2019 Erneuerung der Heizungssteuereinheit
  - 2011 Fenster (EG z.T. Dreifachverglast)
  - 2011 Dach
  - 2011 Pellet-Heizungsanlage
  - 2011 Badezimmer
  - 2011 Küche
  - 2011 Innenausbau
- Nebengelass mit Ausbaupotential
- Doppelgarage mit großem elektr. Tor

??????? ?????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ?????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 159.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



???????? ??????????: 25446022 - 04910 Elsterwerda

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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