

Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Wohnkomfort in ländlicher Idylle - modernisiertes Einfamilienhaus auf großzügigen Grundstück

Αριθμός ακινήτου: 25446023



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 199.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 105 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 3.764 m²

Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübriichen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25446023
Επιφάνεια	ca. 105 m ²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1900
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	199.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	ξύλο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	221.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.01.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübriichen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübriichen

Το ακίνητο



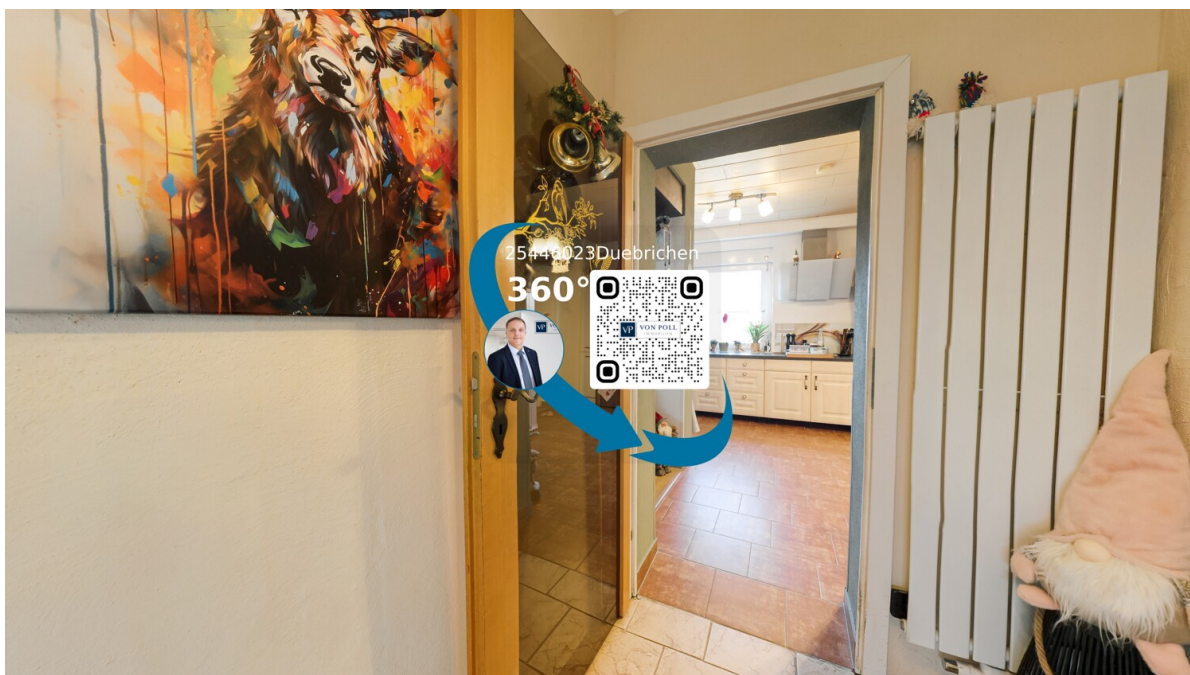
Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 3.764 m². Das Baujahr liegt um 1900 wobei die Immobilie in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und fortlaufend instand gehalten wurde. Im Jahr 2016 wurde es zum heutigen modernen Wohnhaus umgebaut, wobei die Fenster, die Leitungen sowie die Elektrik erneuert wurden und ein vollständiger Innenausbau erfolgte. Das Dach wurde 2017 erneuert und das Badezimmer im Dachgeschoss 2020 modernisiert. Im Jahr 2023 wurde die Heizungsanlage durch eine effiziente Holzvergaser-Zentralheizung ersetzt und die Fassade zuletzt 2024 überarbeitet.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf großzügige Flächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Im Erdgeschoss befinden sich das einladende Wohnzimmer mit kleiner Terrasse, die Küche mit Einbauküche sowie das Bad, ein Gäste-Zimmer und ein Schlafzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich aktuell zwei große Kinderzimmer wovon eines über eine separate Ankleide verfügt.

Insgesamt umfasst die Immobilie somit fünf Zimmer welche sich auf 2 Etagen verteilen und von denen vier ganz individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Beide Etagen verfügen jeweils über ein Badezimmer: Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit Badewanne, im Dachgeschoss ein Bad mit Dusche.

Neben dem Haupthaus verfügt das Anwesen über großzügigen Nebengelass. Eine separate Sommerküche mit einer ca. 20 m² großen Terrasse bietet beispielsweise vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Die weitläufige Gartenfläche lässt viel Raum für individuelle Gestaltung, sei es zur Erholung, als Spielfläche oder für den

Anbau eigener Gemüsebeete.

Das Angebot wird durch eine Werkstatt- und Abstellmöglichkeiten, einen Stall mit Heuboden, eine Außentoilette sowie eine separate Dusche im Nebengebäude ergänzt. Die Garage wird derzeit als Heizraum genutzt, kann aber ohne Probleme wieder als Garage verwendet werden.

Die Ausstattung ist als normal einzustufen und bietet eine solide Basis für den sofortigen Bezug. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Verbindung aus historischem Charme und nachhaltig durchgeführten Sanierungen. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen diese vielseitige Immobilie persönlich vorzustellen.

Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- Baujahr vor 1900
- Wohnfläche ca. 105 m²
- Grundstücksfläche: ca. 3.764 m²
- 5 Zimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Gästezimmer
- Küche mit EBK
- 2 Bäder (EG mit Badewanne | DG mit Dusche)
- 2 große Kinderzimmer im DG
- Holzvergaser-Heizungsanlage im Nebengebäude
- Sanierung und Modernisierung:
 - 2016 Fenster, Leitungssysteme, Anschlüsse, Elektrik, Innenausbau
 - 2017 Dach
 - 2020 Bad OG
 - 2022 Fassade
 - 2023 neue Heizungsanlage
- 1 Terrasse direkt am Haus
- Sommerküche mit zusätzlicher Terrasse ca. 20m²
- 1 Garage (derzeit als Heizraum genutzt)
- großzügiger Garten
- Scheune (Werkstatt + Abstellraum)
- Außentoilette und Dusche im Nebengebäude
- Stall + Heuboden

Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübriichen

Όλα για την τοποθεσία

Dübriichen ist ein Ortsteil der Stadt Doberlug-Kirchhain, im Landkreis Elbe-Elster, im Süden Brandenburgs und bietet Familien ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die dörfliche Struktur, wenig Durchgangsverkehr und die umgebende Landschaft aus Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten schaffen ideale Bedingungen für ein sicheres und entspanntes Aufwachsen von Kindern.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur gut entwickelt. Das nahegelegene Stadtzentrum von Doberlug-Kirchhain ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine umfassende Versorgung des täglichen Bedarfs. Dort befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie weitere Dienstleistungsangebote. Familien profitieren zudem von einem guten Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Stadt.

Für Berufspendler und Schüler ist die verkehrstechnische Anbindung ein weiterer Pluspunkt: Der Bahnhof Doberlug-Kirchhain ermöglicht regionale Bahnverbindungen, unter anderem in Richtung Cottbus und Berlin. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist komfortabel.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung – darunter Rad- und Wanderwege sowie Spiel- und Sportangebote – machen Dübriichen zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, die ein harmonisches Zusammenspiel aus ländlicher Ruhe, funktionierender Infrastruktur und guter Erreichbarkeit schätzen. Verkehrstechnisch ermöglicht die nahegelegene Landesstraße L702 die Anbindung an die B96 und B101 sowie darüber hinaus an die Autobahn A13 Berlin-Dresden.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Berlin (Flughafen BER) 105 km
- Dresden 80 km
- Leipzig 95km
- Finsterwalde 20km

Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 221.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

René Swat

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

E-Mail: senftenberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com