

Elsterwerda

## Családi ház kis kerttel, új futési rendszerrel és melléképületekkel, csendes helyen Biehlában

VP azonosító: 25446021



VÉTELÁR: 99.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 350 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25446021   |
| Hasznos lakótér       | ca. 120 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 7          |
| Hálósobák             | 6          |
| Fürdoszobák           | 1          |
| Építés éve            | 1927       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 99.000 EUR                                                                            |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2023                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                                |

VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.11.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 235.53 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1927                |

VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott családi ház 1927-ben épült, és Biehla egy csendes részén található. Körülbelül 120 m<sup>2</sup> lakóterületével ideális feltételeket kínál családok vagy párok számára, akiknek bőséges helyre van szükségük. A ház két szinten terül el, és összesen hét szobából áll, amelyek rugalmasan használhatók nappaliként, irodaként vagy hálósobaként. A földszinten a nagy étkező alkotja az otthon szívé, amely a nappalival és egy hálósobával szomszédos. A különálló konyha nemcsak az összes szükséges konyhabútornak, hanem egy kis étkezőnek is helyet biztosít. A 2000-ben modernizált fürdőszoba káddal van felszerelve, és megfelel a mindennapi kényelem követelményeinek. Összességében a házat masszív szerkezete és számos praktikus részlet jellemzi. Az alagsorban egy tágas pince található, amely további tárolóhelyet biztosít. Három különálló tárolóhelyiség rengeteg helyet kínál a holmik számára, és külön-külön is használhatók. A körülbelül 350 m<sup>2</sup>-es ingatlan magában foglalja a házat, egy garázst, valamint egy kis kertet és gyepterületet. Ez számos lehetőséget nyit meg a szabadtéri szabadidős tevékenységekre, legyen szó játszótérrel, kerti projekttel vagy közös használatról. A modern, kondenzációs technológiával működő fűtési rendszert 2023-ban újították fel, és hatékony fűtést biztosít. Ezenkívül néhány ablakot 2017-ben cseréltek. A környéket kellemes szomszédok és csendes lakóövezet jellemzi. Minden alapvető szolgáltatás könnyen megközelíthető. A magánélet és az infrastruktúra közelsége teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá. Az ingatlan kiváló állapotban van, és stabil alapot kínál az Ön személyes tervezéséhez. Gyozodjon meg a Biehla-i családi ház kínálati lehetőségeiről. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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