

Großräschen

# Nagyon jól karbantartott, bérbe adott családi ház Großräschenben

VP azonosító: 23446021



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

VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.011 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 23446021 - 01983 Großbräschen**

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

VP azonosító: 23446021 - 01983 Großräschen

## Áttekintés

VP azonosító	23446021
Hasznos lakótér	ca. 120 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1997
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	239.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23446021 - 01983 Großräschen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	122.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.09.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 23446021 - 01983 Großbräschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23446021 - 01983 Großbräschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23446021 - 01983 Großbräschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23446021 - 01983 Großräschen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23446021 - 01983 Großbräschen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 23446021 - 01983 Großbräschen

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 23446021 - 01983 Großräschen**

## Az első benyomás

Eladó egy bérelt, masszív építésű családi ház, amely 1997-ben épült. Az ingatlan körülbelül 120 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, plusz további hasznos lakótereket az alagsorban és az átalakított padláson. A lakótér két szinten terül el, és összesen öt szobát foglal magában. A központi elem a tágas nappali, amely nappali- és étkezőrészekre van osztva, közvetlen hozzáféréssel a nyitott konyhához. A teraszra is innen lehet eljutni. A földszinten található egy zuhanyzós fürdőszoba, míg az emeleten egy kádas fürdőszoba található. A földszinten található hívogató terasz mellett az emeleten egy kis erkély is található, így élvezheti a napsütést a szabadban. A telek körülbelül 1011 m<sup>2</sup>-es, és bőséges helyet kínál az Ön személyes tervezési preferenciáinak kielégítésére. Ezenkívül az ingatlanhoz egy teljes pince is tartozik. Itt található egy további zuhanyzós fürdőszoba, egy kis konyha és két nagy szoba, amelyek használható lakótérként vagy parti/hobby szobaként is használhatók. Egy nagy tárolóhelyiség és egy háztartási helyiség teszi teljessé az alagsort. Innen külön bejárattal is rendelkezik a kertbe. A dupla garázs és a kocsibeálló biztonságos parkolást biztosít a jármű számára. A tetőt 2019-ben felújították, a ház összességében kiváló, karbantartott állapotban van. A fűtést gázkazán biztosítja, amely a földszinti padlófűtést is biztosítja. Az ingatlan központi helyen található, jó közlekedési kapcsolatokkal. Számos üzlet, iskola és orvosi rendelő található a közelben. A természet is a közelben van, lehetőséget kínálva pihentető sétákra vagy kerékpártúrákra. Ez a családi ház vonzó ingatlan, sokoldalú felhasználási lehetőségekkel, és hosszú távú befektetésnek alkalmas, jó megtérüléssel. Az érdeklődők szívesen egyeztetnek egy megtekintési időpontot, és saját szemükkal gyozodhatnak meg a ház elonyeiról.

**VP azonosító: 23446021 - 01983 Großbräschen**

## **Részletes felszereltség**

- **vermietetes EFH in massiver Bauweise**
- **Baujahr 1997**
- **Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>**
- + **wohnflächenähnlicher Nutzfläche im Keller**
- + **ausgebautem Spitzboden**
- **5 Zimmer auf 2 Etagen**
- **Duschbad und Küche im EG**
- **Wannenbad im DG**
- **1 Terrasse im EG + kleiner Balkon im DG**
- **Grundstücksfläche: ca. 1.011 m<sup>2</sup>**
- **vollunterkellert**
- **zusätzliches Duschbad + kleine Küche im KG**
- **2 große Zimmer als wohnflächenähnliche Nutzfläche**
- **1 großer Abstellraum**
- **1 Technikraum**
- **separater Ausgang zum Garten**
- **2 Garagen**
- **1 Carport**

**VP azonosító: 23446021 - 01983 Großräschen**

## Minden a helyszínrol

Die kleine See- und Hafenstadt Großräschen liegt im Süden Brandenburgs, im Landkreis Oberspreewald Lausitz. Der Ort, mit seinen ca. 8.600 Einwohnern, blickt auf eine über 150 jährige Bergbautradition zurück und bildet heute das nördliche Tor zum Tourismusgebiet "Lausitzer Seenland". Besonders der neu entstandene Großräschener See, mit Stadthafen, Seebrücke, Badestränden sowie die IBA-Terrassen geben der Stadt ein besonderes Flair.

Darüber hinaus ist Großräschen ein interessanter Wirtschaftsstandort mit einer breiten Struktur von kleinen sowie mittelständischen Firmen. Mit gleich 5 Kita's, 2 Grundschulen, der Oberschule, dem Lehrbauhof sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten untermauert Großräschen seinen Ruf als sehr kinder- und familienfreundliche Seestadt.

Verkehrstechnisch ist Großräschen, durch die zentrale Lage zwischen Berlin und Dresden, dem direkten Anschluss an die Autobahn A13, sowie die Bundesstraßen B96 und B169 sehr gut angebunden. Die sächsische Landeshauptstadt Dresden ist dadurch in 40min erreichbar, der Hauptstadtflughafen BER in 60min.

Der Bahnhof Großräschen bietet darüber hinaus stündlich verkehrende Regionalbahn-Anbindungen nach Berlin, Potsdam und Dresden.

Weiterhin verfügt die Stadt 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.

**Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:**

- Dresden (Flughafen): 60km
- Flughafen Berlin (BER): 110km
- Spreewald: 35km
- Cottbus: 35km

**VP azonosító: 23446021 - 01983 Großbräschen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 122.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**VP azonosító: 23446021 - 01983 Großräschen**

## **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)**