

Elsterwerda

# Casa indipendente con piccolo giardino, nuovo impianto di riscaldamento e annessi in posizione tranquilla a Biehla

**Codice oggetto: 25446021**



**PREZZO D'ACQUISTO: 99.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25446021	Prezzo d'acquisto	99.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1927	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	235.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.11.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1927

Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La proprietà



Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La proprietà



Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La proprietà



Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La proprietà



Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La proprietà



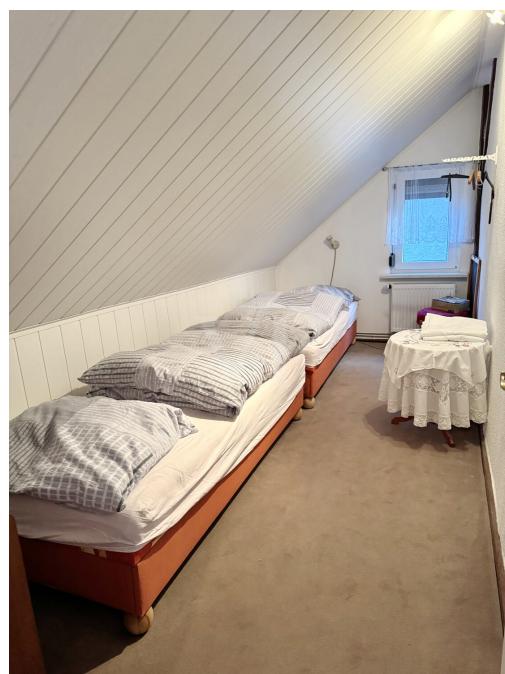
Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La proprietà



Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La proprietà



Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La proprietà



Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## La proprietà



Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta è stata costruita nel 1927 e si trova in una zona tranquilla di Biehla. Con circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre le condizioni ideali per famiglie o coppie che necessitano di ampi spazi. La casa si estende su due piani e comprende un totale di sette stanze, che possono essere utilizzate in modo flessibile come soggiorno, ufficio o camera da letto. Al piano terra, l'ampia sala da pranzo costituisce il cuore della casa, adiacente al soggiorno e a una camera da letto. La cucina separata offre spazio non solo per tutti i mobili da cucina necessari, ma anche per una piccola zona pranzo. Il bagno, rimodernato nel 2000, è dotato di vasca da bagno e soddisfa i requisiti di comfort quotidiano. Nel complesso, la casa è caratterizzata da una costruzione solida e da numerosi dettagli pratici. Il seminterrato dispone di un'ampia cantina, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Tre ripostigli separati offrono ampio spazio per i propri effetti personali e possono essere utilizzati singolarmente. La proprietà di circa 350 m<sup>2</sup> comprende la casa, un garage e un piccolo giardino con prato. Ciò apre numerose possibilità per attività ricreative all'aperto, sia come area giochi, per un progetto di giardinaggio o per uso comune. Il moderno impianto di riscaldamento a condensazione è stato rinnovato nel 2023 e garantisce un calore efficiente. Inoltre, alcune finestre sono state sostituite nel 2017. La zona circostante è caratterizzata da vicini piacevoli e da un tranquillo quartiere residenziale. Tutti i servizi essenziali sono facilmente accessibili. La combinazione di privacy e vicinanza alle infrastrutture rende questa proprietà particolarmente attraente. L'immobile è in ottime condizioni e offre una base stabile per il vostro progetto personalizzato. Lasciatevi convincere dalle possibilità che offre questa casa indipendente a Biehla. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Tutto sulla posizione

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, Lebensmittel Märkte 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

**Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25446021 - 04910 Elsterwerda

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg  
Tel.: +49 3573 - 7 288 244  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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