

Großräschen

## Casa indipendente in affitto, molto ben tenuta, a Großräschen

*Codice oggetto: 23446021*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.011 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräschener

- 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: 23446021 - 01983 Großräschener

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23446021	Prezzo d'acquisto	239.000 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	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1997	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage		

Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräsch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	122.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.09.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräschen

## La proprietà



Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräsch

## La proprietà



Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräsch

## La proprietà



Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräsch

## La proprietà



Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräschen

## La proprietà



Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräsch

## 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: 23446021 - 01983 Großräschener**

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente, solida e affittata, costruita nel 1997. L'immobile offre circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, oltre ad ulteriori spazi abitativi utilizzabili nel seminterrato e nella soffitta ristrutturata. La zona giorno si estende su due piani e comprende un totale di cinque locali. Il fulcro è l'ampio soggiorno, suddiviso in zona giorno e zona pranzo, con accesso diretto alla cucina a pianta aperta. Da qui si accede anche alla terrazza. Un bagno con doccia si trova al piano terra, mentre il piano superiore ospita un bagno con vasca. Oltre all'accogliente terrazza al piano terra, il piano superiore vanta un piccolo balcone, che permette di godersi il sole all'aperto. Il terreno si estende per circa 1.011 m<sup>2</sup> e offre ampio spazio per le vostre preferenze di arredamento. Inoltre, l'immobile dispone di un seminterrato completo. Qui troverete un ulteriore bagno con doccia, una piccola cucina e due ampie stanze che possono essere utilizzate come zona giorno utilizzabile o come sala per feste/hobby. Un ampio ripostiglio e una lavanderia completano il seminterrato. Da qui si ha anche un accesso indipendente al giardino. Un garage doppio e un posto auto coperto offrono un parcheggio sicuro per il vostro veicolo. Il tetto è stato rifatto nel 2019 e la casa è in ottime condizioni generali e ben tenuta. Il riscaldamento è fornito da una caldaia a gas, che alimenta anche il riscaldamento a pavimento al piano terra. L'immobile è situato in posizione centrale con ottimi collegamenti di trasporto. Numerosi negozi, scuole e studi medici si trovano nelle vicinanze. Anche la natura è vicina, offrendo opportunità per rilassanti passeggiate o gite in bicicletta. Questa casa indipendente è un immobile attraente con diverse potenzialità d'uso ed è adatta come investimento a lungo termine con un buon ritorno sull'investimento. Gli interessati sono invitati a fissare un appuntamento per una visita e a constatare di persona i vantaggi di questa casa.

Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräschen

## Dettagli dei servizi

- vermiertes 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

**Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräschen**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräschens**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 23446021 - 01983 Großräschener**

## 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)