

Großräschen

# sehr gepflegtes, vermietetes Einfamilienhaus in Großräschen

Property ID: 23446021



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

PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.011 m<sup>2</sup>

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## At a glance

Property ID	23446021	Purchase Price	239.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1997		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage		

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	122.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.09.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property



Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property



Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property



Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property



Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## The property

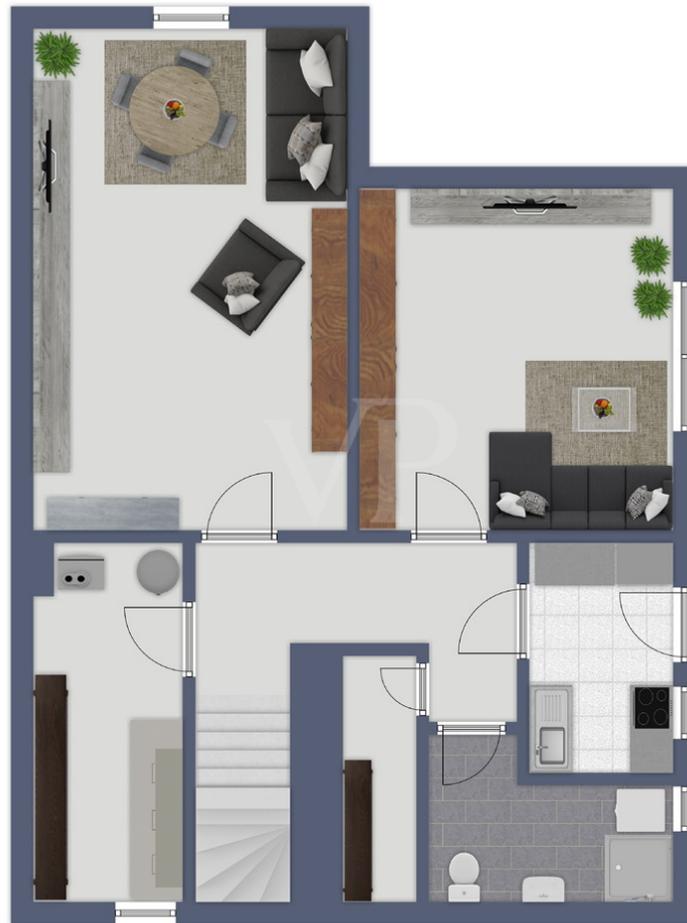


Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein vermietetes Einfamilienhaus in massiver Bauweise, das im Jahr 1997 erbaut wurde. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und zusätzlich über wohnähnliche Nutzflächen im Kellergeschoss sowie im ausgebauten Spitzboden. Der Wohnbereich des Hauses erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 5 Zimmer. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer, welches in die Bereiche Wohnen und Essen unterteilt ist und einen direkten Zugang zur offenen Küche hat. Darüber hinaus kann von hier die Terrasse betreten werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad und das Dachgeschoss verfügt über ein Wannenbad. Neben der gemütlichen Terrasse im Erdgeschoss verfügt das Dachgeschoss über einen kleinen Balkon. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, die Sonnenstunden im Freien zu genießen.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 1.011 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für Ihre persönlichen Gestaltungswünsche. Des Weiteren ist die Immobilie vollunterkellert. Hier finden Sie neben einem zusätzlichen Duschbad und einer kleinen Küche auch zwei große Zimmer, die als wohnähnliche Nutzfläche sowie als Party- & Hobbyraum genutzt werden können. Ein großer Abstellraum und ein Technikraum runden das Kellergeschoss ab. Von hier aus haben Sie zudem einen separaten Zugang zum Garten.

Damit Ihr Fahrzeug geschützt steht, gehören zu der Immobilie eine Doppelgarage sowie ein Carport.

Das Dach der Immobilie wurde im Jahr 2019 neu versiegelt und insgesamt besticht das Haus durch seinen sehr guten und gepflegten Zustand. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gasheizungsanlage, welche auch die Fußbodenheizung im Erdgeschoss versorgt.

Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Verkehrsanbindung. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte. Auch die Natur ist nicht weit entfernt, sodass Sie die Möglichkeit haben, entspannte Spaziergänge oder Fahrradtouren zu unternehmen.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine attraktive Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich als langfristige Investition mit Renditepotential.

Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## All about the location

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

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## Other information

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.

Property ID: 23446021 - 01983 Großräschen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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