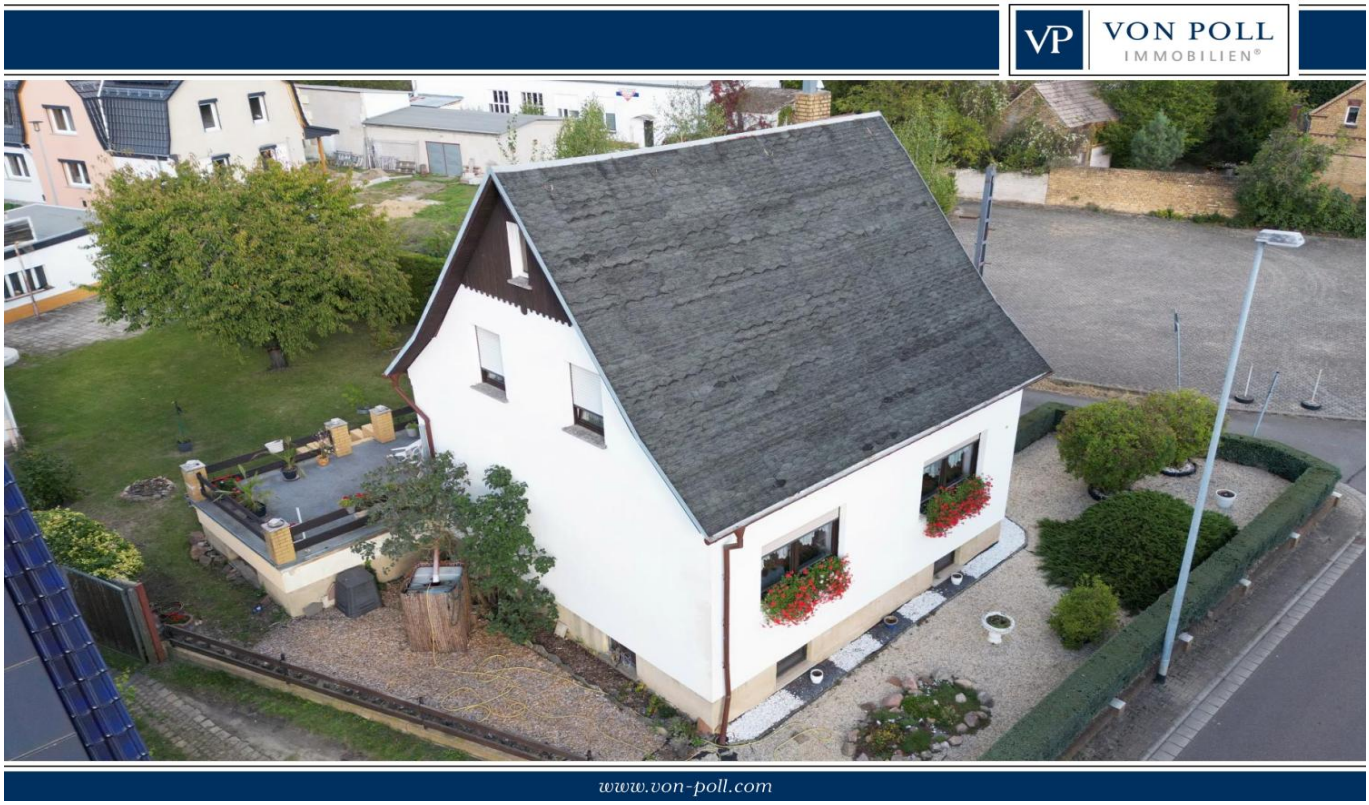
Schwarzheide

gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzl. Wohn- oder Bürofläche im Nebengelass sucht neue Eigentümer

??????? ????????: 24446004



???? ??????: 229.000 EUR • ?????????: ca. 120 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 819 m^2

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ??? ?????

??????? ????????	24446004
?????????	ca. 120 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1984
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????, 1 x ??????? ????????

???? ??????	229.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2007
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 110 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.06.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	129.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1984

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

?? ???????

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

??????

Badezimmer
Hobbyraum
Flur
Abstellraum
Heizungsraum
Abstellraum

Eingang
Badezimmer
Küche
Esszimmer
Wohnzimmer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

??? ????? ????????

Das hier angebotene gepflegte Einfamilienhaus wurde 1984 erbaut und steht auf einem ca. 819 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m², verteilt auf zwei Etagen, vier Zimmern, zwei Bädern, einer Küche sowie einem großen Kellerraum bietet es ausreichend Platz für Familien. Die Immobilie zeichnet sich durch eine großzügige und helle Raumaufteilung aus. Herzstück des Erdgeschosses ist das große Wohnzimmer, das derzeit in die Bereiche "Wohnen" und "Essen" unterteilt ist und über einen Kamin verfügt. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene die Küche mit direktem Zugang zur großen Terrasse und darüber hinaus zum Garten, ein Badezimmer sowie ein Wohnflur mit Aufgang zum Dachgeschoss und Abgang zum Kellergeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Räume, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein zweites Bad.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen großen Hobbyraum, zwei Abstellräume, ein Dusch- und Waschzimmer sowie einen Heizungsraum. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Ein besonderes Highlight ist das 1993 erbaute Nebengebäude, das neben einer weiteren Garage und Abstellräumen über eine ca. 40 m² große Ferienwohnung mit Wohn- und Schlafzimmer, Küche und Bad verfügt. Ideal für Gäste, als Zweitwohnung oder zur Vermietung.

Das Einfamilienhaus wurde fortlaufend modernisiert. So wurde 2007 eine neue Gasheizung eingebaut, 2005 das Dach inklusive Isolierung erneuert und 1995 die Fenster ausgetauscht.

Insgesamt bietet das gepflegte und solide Einfamilienhaus mit seiner praktischen Raumaufteilung und den kontinuierlichen Modernisierungen eine ideale Immobilie für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und eine naturnahe Umgebung legen und dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten. Mit der zusätzlichen Ferienwohnung und dem einladenden Garten bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und großes Potenzial.

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

????????????? ??? ???????

• gepflegtes EFH in massiver Bauweise
• Baujahr: ca. 1984
• Grundstück: 819m²
• Wohnfläche ca. 120 m² auf zwei Etagen
• 4 Zimmer
- großes WZ
- Küche mit Zugang zur Terrasse
- 2 Bäder (1x DG / 1x EG)
- 3 Zimmer im DG
• großer Keller mit
- Hobbyraum
- 2 x Lagerraum
- Dusch- & Waschzimmer
- Heizungsraum
• Heizungsanlage: Gas-Heizung
• Nebengebäude (Baujahr 1993) mit
- ca. 40m² Ferienwohnung (Wohn- & Schlafzimmer, Küche, Bad)
• 2 Garagen (1x Tiefgarage direkt am Haus, 1x Außengarage)

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

??? ??? ??? ??????????

Die Stadt Schwarzheide mit ca. 5.500 Einwohnern liegt im Landkreis Oberspreewald Lausitz im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz.
Trotz ihrer vermeintlich geringen Größe ist die Stadt ein wirtschaftlicher Leuchtturm für die Region. Mit der BASF Schwarzheide GmbH befindet sich der größte Arbeitgeber der Region innerhalb der Stadtgrenzen. Im Umfeld des Chemieunternehmens und im Gewerbegebiet Süd sind weitere mittelständische Unternehmen wie die Fränkischen Rohrwerke sowie zahlreiche kleinere Betriebe angesiedelt. Der Wirtschaftsstandort ist einer von 15 Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg. Damit werden ausgewählte Zukunftsbranchen gefördert.

Das Outlet-Center "Schwarzheide Mitte" bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und zieht Besucher aus nah und fern an. Neben dem Outlet-Center befindet sich das Heidecenter, das weitere Einkaufsmöglichkeiten wie einen Lebensmitteldiscounter sowie ein großes Fitnesscenter bietet.

Wahrzeichen der Stadt ist der 36 Meter hohe Wasserturm, der einst als Rathausturm geplant war und 1943/44 größtenteils von französischen Kriegsgefangenen erbaut wurde.

Mit zwei Autobahnabfahrten (A13) fungiert die Stadt Schwarzheide gleichzeitig als "Tor zum Lausitzer Seenland". Die unmittelbare Anbindung der Stadt an das Tourismusgebiet Lausitzer Seenland" und den nahe gelegenen Senftenberger See wird von Einwohnern und Besuchern sehr geschätzt.
Insbesondere durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig, den direkten Anschluss an die Bundesstraße B169 sowie die Autobahn A13 ist Schwarzheide infrastrukturell gut angebunden.

nächst größere Städte und Regionen:
- Dresden - 50km
- Berlin - 130km
- Cottbus - 50km
- Senftenberger See - 10km
- Spreewald - 45km

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 129.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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.

??????? ????????: 24446004 - 01987 Schwarzheide

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

René Swat

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com