Hohenleipisch

# energieeffizientes EFH mit Einliegerwohnung - Modernes Passivhaus in guter Lage von Hohenleipisch

***??????? ????????: 25446001***

www.von-poll.com

???? ??????: **345.000 EUR** • ?????????: **ca. 239 m²** • ???????: **9** • ?????? ???: **2.028 m²**

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

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

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25446001 |
| ????????? | ca. 239 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 9 |
| ????????? ??? ???????? | 7 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 2000 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 345.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2023 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | WC ??????????, ????? |

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ?????????????? ????????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 15.02.2031 |
| ???? ????????? | ??????????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 15.00 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | A+ |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 2000 |

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

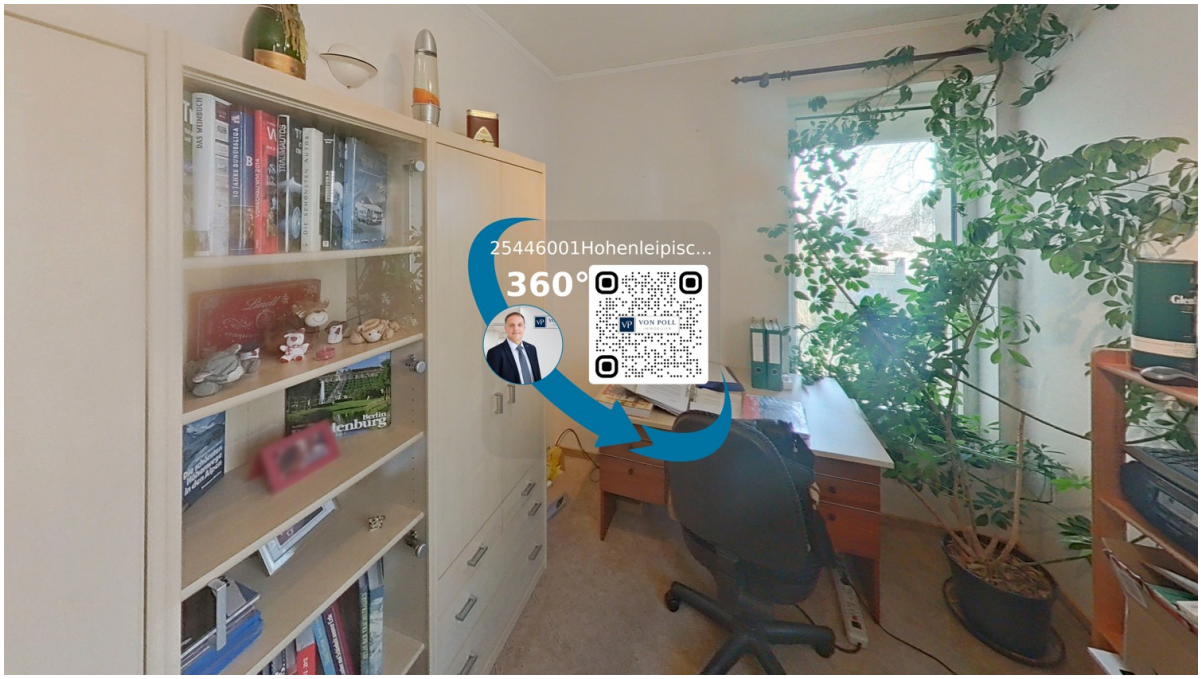
# ?? ???????

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

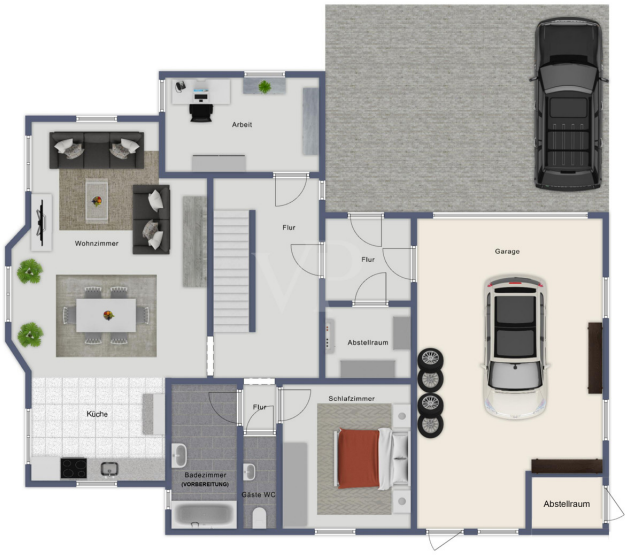
# ?? ???????

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch

# ??????



Aussen
Flur
Schlafzimmer
Abstellraum
Wohnzimmer
Flur
Abstellraum
Abstellraum
Flur
Badezimmer
Badezimmer
HWR
Flur
Abstellraum
Flur

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

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein modernes und gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Ortslage von Hohenleipisch. Dieses ansprechende Passivhaus wurde im Jahr 2000 erbaut und zeichnet sich durch seine nachhaltige Bauweise und energieeffiziente Ausstattung aus. Es verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 239 m², die sich auf drei Etagen verteilt und bietet insgesamt 9 Zimmer.
Das Haupthaus bietet 183 m² Wohnfläche. Ein heller Windfang als Eingangsbereich bietet sowohl Zugang zum Wohnbereich als auch zur Doppelgarage und ermöglicht somit den direkten, geschützten Zugang von der Garage zum Haus. Erweitert wird der Wohnkomfort durch ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC sowie 6 Zimmern die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich bietet das Haus einen Raum im Erdgeschoss, der als Bad vorbereitet ist und somit weiteren Komfort bringen könnte. Eine von Außen begehbare Einliegerwohnung rundet das Platzangebot mit weiteren 56 m² Wohnfläche ab und umfasst ein großes Wohnzimmer mit offener Küche und Einbauküche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Durch ihre Lage im Haus bietet die Einliegerwohnung ein vielfältiges Nutzungspotential und kann als separates Vermietungsobjekt (Ferienwohnung, Wohnung, Büro) als auch als Erweiterung des Haupthauses genutzt werden.

Das Haus verfügt über einen großzügigen, funktionalen Keller, der neben einem Hauswirtschaftsraum auch ein weiteres Dusch-Bad, einen Abstell- und Lagerraum sowie einen großen Hobbyraum beherbergt, der sich für verschiedene Nutzungen anbietet. Der Wohnkomfort wird durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung optimiert, und die Solaranlage mit 2023 erneuerten Warmwasserspeicher unterstreicht die nachhaltige Konzeption des Gebäudes.
Das Grundstück erstreckt sich über beeindruckende 2028 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gartenfläche, als Spielplatz oder für andere Freizeitaktivitäten. Die großzügige Wiesenfläche lädt zum Verweilen ein und bietet viele Möglichkeiten eigene Wünsche und Projekte umzusetzen.
Die ruhige Lage in Hohenleipisch garantiert ein entspanntes Wohnumfeld mit guter Anbindung an umliegende Ortschaften. Die Ausstattung des Hauses bietet hohen und energieeffizienten Wohnkomfort und zusätzlich Potential zur persönlichen Entfaltung. Diese Immobilie ist ideal für kleine und große Familien, die ein modernes und energieeffizientes Zuhause mit viel Platz suchen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine einzigartige Kombination aus großzügigem Wohnraum und nachhaltiger Bauweise

zu erleben.

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ????????????? ??? ???????

• modernes und gepflegtes Passivhaus in guter und ruhiger Ortslage von Hohenleipisch
• energieeffizientes Passivhaus
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solaranlage mit Warmwasserspeicher (2023 neu)
- 3-fach verglaste bodentiefe Fenster mit Südausrichtung, inkl. elektr. Jalousien
• Baujahr: 2000
• Wohnfläche gesamt: ca. 239 m²
- Haupthaus: 183 m²
- Einliegerwohnung 56 m²
• 9 Zimmer gesamt, auf 3 Etagen
- Haupthaus: (Windfang, Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Bäder, 6 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer, große Vorratskammer, 1 Zimmer als Badvorbereitung im Erdgeschoss)
- Einliegerwohnung: (großes Wohnzimmer mit offener Küche (inkl. Einbauküche), Schlafzimmer, Bad)
- Separater Abstellraum im Außenbereich (an Garage angegliedert) für Einliegerwohnung
- zusätzlicher praktischer Stauraum im Spitzboden des Hauses
• großzügiger Keller mit HWR, Bad, Abstellraum, Lagerraum und großem Hobbyraum
• IT-Netzwerk im Haupthaus
• Grundstück: 2028m²
• Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- inkl. praktischen Seitensektionaltor (elektrisch und funkfernbedienbar)
• Garten- und Wiesenfläche
- Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung (ca. 10m³)

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ??? ??? ??? ??????????

Hohenleipisch, mit seinen ca. 2000 Einwohnern, ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Elbe-Elster im Süden Brandenburgs, Teil des Amtes Plessa und liegt im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft. Die Umgebung ist geprägt von ausgedehnten Wäldern und Naturschutzgebieten, die zur Erholung und Naturbeobachtung einladen.

Hohenleipisch verfügt über eine gute Infrastruktur. Im Ort selbst oder in der nahe gelegenen Stadt Elsterwerda sowie in der Gemeinde Plessa befinden sich Grundschulen sowie eine Oberschule und ein Gymnasium, Kindertagesstätten und Lebensmittelmärkte. Auch die ärztliche Versorgung ist gesichert, da sich im Umkreis von 5 km mehrere Praxen für Allgemeinmedizin befinden.
Wirtschaftlich verfügt Hohenleipisch über ein 11 ha großes Gewerbegebiet. Darüber hinaus sind weitere mittelständische Unternehmen im Ort ansässig und in den umliegenden Städten gibt es zahlreiche weitere Gewerbegebiete, mittelständische Unternehmen sowie Dienstleister verschiedenster Branchen.

Hohenleipisch ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Landstraße L62 verbindet den Ort mit Elsterwerda und Finsterwalde. Die nur ca. 4 km entfernte Bundesstraße B169 bietet weitere Anschlussmöglichkeiten u.a. an die Autobahn A13 (18 km) und damit an die Metropolen Dresden, Berlin und Leipzig. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Berlin-Dresden.

Hohenleipisch verbindet somit eine ruhige, grüne Umgebung mit einer guten Verkehrsanbindung und einer soliden wirtschaftlichen Basis zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort.

Entfernungen zu Städten und Regionen:
- Leipzig 95km
- Dresden 60km
- Berlin (BER) 140km
- Lausitzer Seenland (Senftenberger See) 35km

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.2.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 15.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**??????? ????????: 25446001 - 04934 Hohenleipisch**

# ??????????? ????????????

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

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