

Sonnewalde / Breitenau

# großes kernsaniertes Landhaus mit viel Nebengelass auf weitläufigen Grundstück in ländlicher Idylle

Objektnummer: 23446011



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 8.469 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	23446011	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>	Haustyp	Landhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1850	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	121.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.06.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Landhaus, dessen Anfänge sich bis zum Ende des 18. Jh. zurückverfolgen lassen, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 8.469 m<sup>2</sup> und bietet einzigartige Möglichkeiten, das Leben auf dem Land zu genießen. Die Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet insgesamt acht großzügige Räume, darunter einen großen Wohnbereich mit Galerie, drei Badezimmer, sowie eine geräumige Küche und einen Hauswirtschaftsraum. Das Landhaus wurde erst kürzlich umfassend saniert, wobei besonderen Wert auf die Verwendung von hochwertigen Materialien gelegt wurde. So verleihen z. B. Lehm- und Kalkputz dem Haus nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch eine warme und einladende Atmosphäre und betonen darüber hinaus das sichtbare Fachwerk. Große hochwertige Fliesen im Erdgeschoss sowie ein Vinyl-Fußboden im Obergeschoss ermöglichen die Verbindung von Historie und Moderne. Zusätzlich verfügt der Wohnbereich im Obergeschoss über eine große Galerie, welche nicht nur den Blick in das Erdgeschoss ermöglicht, sondern diesem Bereich ein besonderes Flair verleiht. Die aufwendige Dämmung z.B. der Zwischendecken zum Dachgeschoss und der Außenwände im OG, durch eine 20- 25 cm Zellulose-Einblasdämmung, sowie die Fußbodenheizung sorgen für eine energieeffiziente Wohnweise. Das Landhaus verfügt zudem über eine große Solaranlage mit einer Leistung von 21,7 KW (Peak), die eine umweltfreundliche Energieversorgung gewährleistet. Das Dachgeschoss des Haupthauses bietet eine großzügige Ausbaureserve von ca. 120 m<sup>2</sup>, die weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer bereithält. Neben dem Haupthaus gibt es zahlreiche Stallungen und Scheunen, einen Taubenturm, großzügige Lagerflächen und einen Heuschober, die sich sowohl für private als auch für gewerbliche Nutzungen eignen. Die Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, um das Leben auf dem Land vollständig zu genießen. Das großzügige Grundstück mit einem herrlichen Garten und gepflegter Umgebung bietet viele Entspannungsmöglichkeiten. Die Ländlichkeit der Umgebung unterstreicht die friedliche Atmosphäre und bietet ein idyllisches Leben inmitten von Natur und Ruhe. Alles in allem ist dieses Landhaus die perfekte Wahl für jeden, der ein ruhiges und entspanntes Leben auf dem Land sucht, ohne jedoch auf modernen Komfort verzichten zu müssen. Wenn Sie auf der Suche nach einem solch einzigartigen Besitz sind, zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren.

Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Ausstattung und Details

- Baujahr 18. Jh
- 8469 m<sup>2</sup> Grundstück mit Landhaus, Garten und Nebengebäuden
- Wohnfläche: ca. 350m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen
- 8 Zimmer, 1 Küche, 3 Bäder, Hauswirtschaftsraum
- Abschluss Kernsanierung Haupthaus;: 2023
- + inkl. hochwertigem Innenausbau
- + EG große hochwertige Fußbodenplatten
- + OG Vinyl-Fußböden
- + Verwendung hochwertiger Lehm- und Holzbauplatten
- + sichtbares Fachwerk mit großen Balken im gesamten Wohnhaus als Stilelemente
- + Fußbodenheizung im EG
- + zusätzliche Kaminöfen im OG
- + sinnvoll angebrachte Dämmung
- + Dämmung Kellerdecke
- + Dämmung Zwischendecke zum DG
- große Solaranlage 21,7KW (Peak)
- Teilunterkellert
- ca. 120m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Dachgeschoss
- zahlreiche Stallungen und Scheunen, Taubenturm und Heuschober

Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Alles zum Standort

Willkommen in Breitenau, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Sonnewalde im idyllischen Landkreis Elbe-Elster im Süden Brandenburgs. Breitenau ist von einer üppigen grünen Landschaft umgeben, die mit sanften Hügeln, weiten Wiesen und malerischen Wäldern begeistert. Hier können Sie die frische Landluft genießen und sich von der Hektik des städtischen Lebens erholen. Die wunderschönen Naturlandschaften bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder entspannte Spaziergänge. Die Architektur von Breitenau ist geprägt von traditionellen Fachwerkhäusern, die dem Ort einen nostalgischen Charme verleihen. Inmitten der ruhigen Straßen finden Sie gepflegte Anwesen und gepflegte Gärten, die das idyllische Ambiente des Ortes unterstreichen. In Sonnewalde, nur einen Katzensprung von Breitenau entfernt, finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten wie Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken. Darüber hinaus ist Finsterwalde, als größte Stadt des Landkreises Elbe-Elster nur ca. 5km von Breitenau entfernt und bietet eine breitere Palette an Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten, sowie weiteren Restaurants und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Sowohl in Sonnewalde als auch in Finsterwalde gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Kitas, Grundschulen, Oberschulen und ein Gymnasium. Verkehrstechnisch ermöglicht die nahe Bundesstraße B96 die Anbindung an die Autobahn A13 (Berlin-Dresden). Sowohl die sächsische Landeshauptstadt Dresden als auch den Hauptstadtflughafen BER erreichen Sie in ca. 60 Minuten. Darüber hinaus bieten Ihnen die Bahnhöfe von Sonnewalde und Finsterwalde eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz, was Ihnen weitere Flexibilität und Mobilität ermöglicht. Breitenau ist somit der perfekte Ort, um dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und eine hohe Lebensqualität in einer friedlichen und naturnahen Umgebung zu genießen. Entfernungen zu Städten und Regionen: - Finsterwalde: 5km - Dresden: 75km - Berlin (Flughafen BER): 97km - Lausitzer Seenland: 25km - Spreewald: 30km

Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 121.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

Objektnummer: 23446011 - 03249 Sonnewalde / Breitenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2 Senftenberg  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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