

Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

# Großes Einfamilienhaus mit ehem. Außencafe - wohnen und arbeiten in der Natur

Objektnummer: 24446006



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 4.779 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

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

Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24446006
Wohnfläche	ca. 264 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	197.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.10.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro		



Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Ein erster Eindruck

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein großes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit angrenzendem, kleinem, idyllischem Gastronomie- und Freigelände. Die derzeitige Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 264 m<sup>2</sup> und könnte durch einen weiteren Ausbau noch vergrößert werden. Das um 1900 erbaute kleine Ursprungshaus wurde ab dem Jahr 2000 umfassend kernsaniert und durch mehrere Anbauten großzügig und modern erweitert sowie laufend modernisiert. Das so entstandene neue Haus verfügt über 9 Zimmer, eine Küche und 2 Bäder sowie zwei separaten Schlafräumen im Spitzboden. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen und bietet insgesamt ein helles und freundliches Wohnambiente. Das Wohnhaus besticht durch seine gepflegte Ausstattung und den idyllischen Wintergarten, der dem Wohnzimmer einen besonderen Charme verleiht. Zusätzlichen Wohnraum bietet die ca. 80 m<sup>2</sup> große Ausbaureserve im Dachgeschoss mit großzügiger Dachterrasse. Ein großes Panoramafenster mit Blick in die Natur ist hier bereits eingebaut. Auch eine Ferienwohnung oder eine Einliegerwohnung wäre in diesem Bereich sehr gut realisierbar. Ganz nach Ihren individuellen Wünschen. Auf dem weitläufigen Grundstück befindet sich außerdem ein in den Jahren 2012 bis 2014 neu errichteter, idyllischer Gastronomiebereich, der bisher als Kräuterhof und Café genutzt wurde. Der Gastraum mit einer Fläche von ca. 90m<sup>2</sup> sowie verschiedene Terrassen- und Außenbereiche laden zum Verweilen im Freien ein und verleihen dem Objekt einen besonderen Charme. Natürlich könnte diese naturnahe und idyllische Fläche auch weiterhin gewerblich genutzt werden, aber auch eine rein private Nutzung wäre hier denkbar. Ob als Café, Ferienwohnung, zusätzlicher Wohnraum oder als Grundstein für Ihr ganz persönliches Projekt, hier ist vieles möglich. Das Haus bietet mit seinen großzügigen Garten- und Freiflächen viel Raum zur Entfaltung und lädt zum Verweilen im Freien ein. Durch die ruhige und naturnahe Lage ist das Haus sowohl für Familien als auch für Gewerbetreibende eine attraktive Immobilie. Mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der großzügigen Raumplanung bietet das Haus eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Ausstattung und Details

- großes gepflegtes EFH in massiver Bauweise
- Baujahr ca.1900 - Kernsanierung, Umbau und mehrere Anbauten 2000 ff
- Wohnfläche gesamt ca. 264 m<sup>2</sup>
- weitere 80m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Dachgeschoss
  - mit großer Dachterrasse
- 9 Zimmer auf 2 Etagen (zzgl. 2 Schlafräumen im Spitzboden)
  - u.a. Wohnzimmer mit Wintergarten
- Bad im OG und EG
- 2012-2014 Ausbau und Neubau - Gewerbebereich
- idyllische Gewerbefläche (Gastro)
  - 90m<sup>2</sup> Gastraum
  - großzügiger Terrassen-, Außen- und Abstellbereich
  - große Terrassenbereiche (z.T. Überdacht)
- Grundstücksfläche: ca. 4.779 m<sup>2</sup>
- großzügige Garten- und Freiflächen
- zentrale Heizungsanlage (Energieträger: Holz)
- Warmwasseraufbereitung zusätzlich durch Strom möglich
- 8 Außenstellplätze für PKW

Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Alles zum Standort

Willkommen in Bönitz, einer idyllischen Ortschaft im Landkreis Elbe-Elster, im Süden von Brandenburg. Die ruhige Lage und natürliche Schönheit machen Bönitz zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Bönitz ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B183 tangiert den Ort und bietet weiterführend Anbindungsmöglichkeiten an nahegelegene Städte wie Torgau (20km), Falkenberg (7 km) und dem Kurort Bad Liebenwerda (8 km) sowie darüber hinaus an die A13 (Dresden-Berlin) in östlicher Richtung sowie die A14 (Dresden - Leipzig) in südlicher Richtung. Der nur 10 Autominuten entfernte Bahnknotenpunkt Falkenberg bietet darüber hinaus regelmäßige Verbindungen nach Berlin, Dresden, Leipzig und Cottbus. Besonders die zentrale Lage zwischen den Großstädten Dresden und Leipzig sowie der Bundeshauptstadt Berlin machen Bönitz zu einem interessanten Wohnort. Umgeben von malerischen Feldern, Wiesen und kleinen Kiefernwäldern, bietet Bönitz eine idyllische Landschaft und ermöglicht ein naturnahes Wohnen und Arbeiten. Die Dorfkirche, erbaut im Jahre 1545, steht unter Denkmalschutz und bildet das Herz des Ortes. Entfernungen zu Städten und Regionen: - Leipzig 75km - Dresden 75km - Berlin 140km - Meißen: 55km - Lausitzer Seenland (Senftenberger See) 50km

Objektnummer: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 197.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24446006 - 04924 Uebigau-Wahrenbrück / Bönitz

## 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)