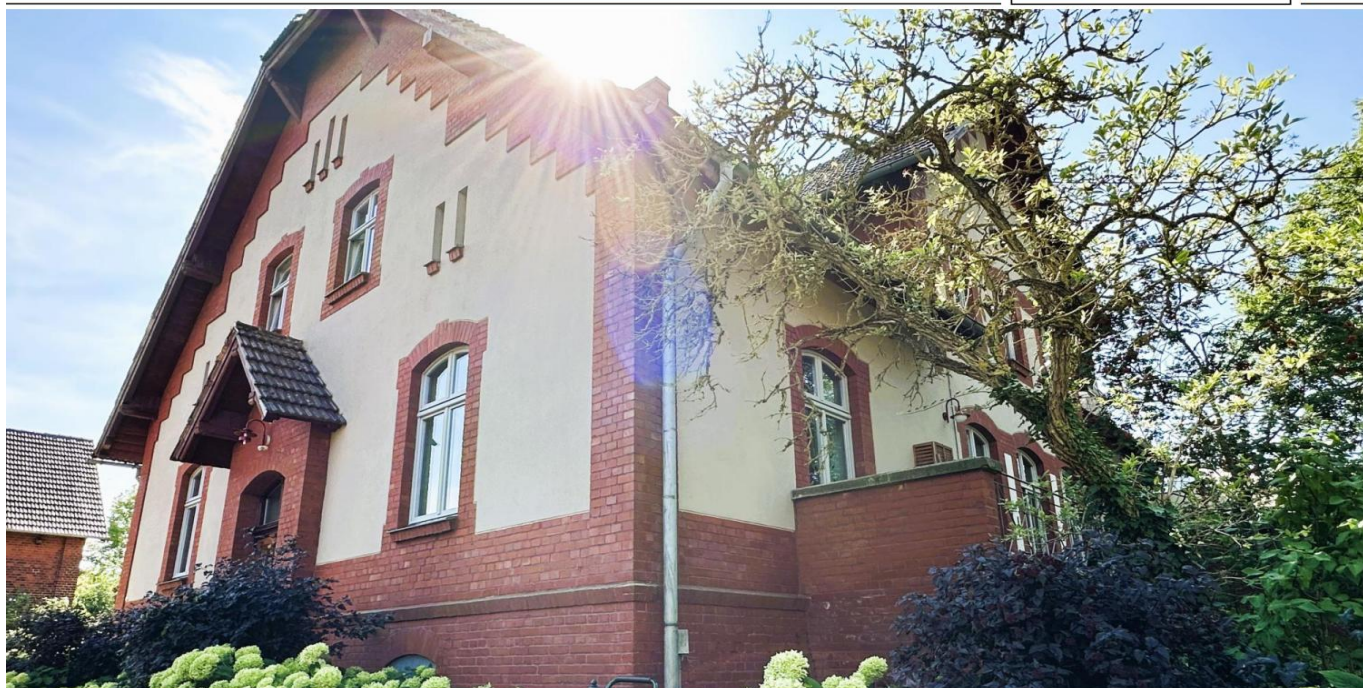


Zahna / Rahnsdorf

# Edel und durchdacht saniert! Ehemaliges Pfarrhaus in idyllischer Lage

CODE DU BIEN: 24165050



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 356 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.772 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24165050
Surface habitable	ca. 356 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Salles de bains	2
Année de construction	1902

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



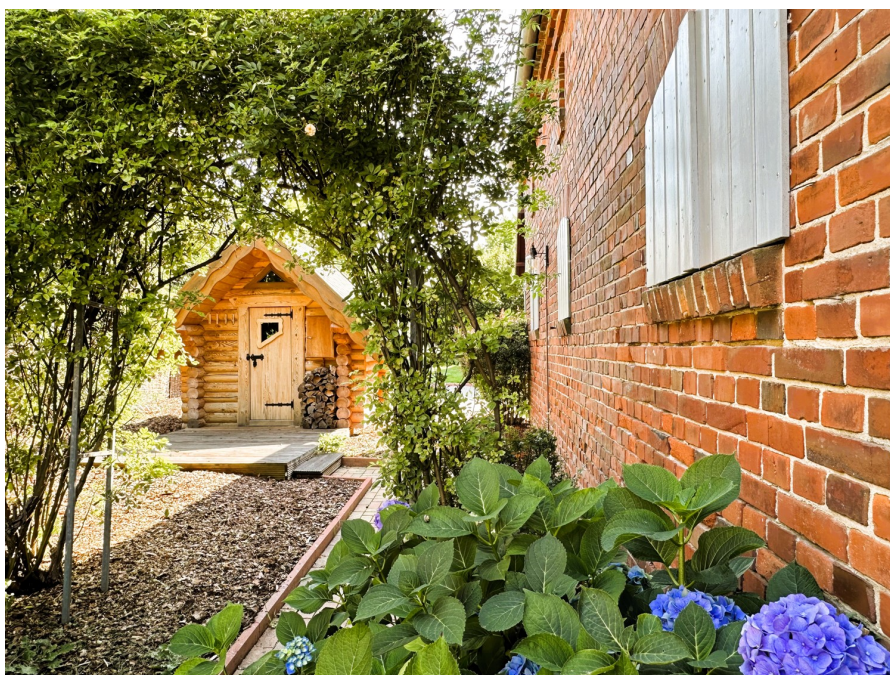
CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



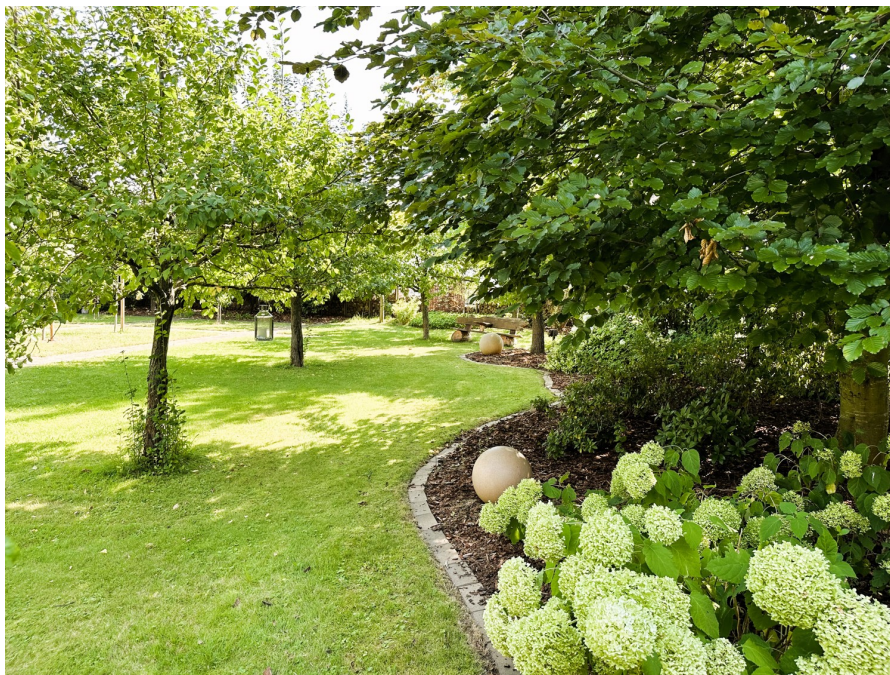
CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf**

## Une première impression

Dieses geschmackvolle und herrschaftliche Pfarrhaus befindet sich auf einem ca. 3.772m<sup>2</sup> großen Grundstück und wird bequem durch ein elektrisch funkgesteuertes Einfahrtstor erreicht. Die floristisch angelegte Auffahrt führt zu dem im Jahr 2001 denkmalgerecht komplett sanierten außergewöhnlichem Haus mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 356m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 2 Bäder und 2 Gäste WCs. Die Wände sind mit einem hochwertigen Wärmedämmungssystem ausgestattet, das für eine optimale Isolierung sorgt. Von 2018 bis 2024 wurden kontinuierlich umfangreiche Restaurationsarbeiten mit ausschließlich baubiologischen Materialien durchgeführt, um den Charme des Hauses zu bewahren und gleichzeitig modernen Wohnkomfort zu bieten. Die Öl-Zentralheizung und ein Kamin mit Luftschächten in den oberen Wohnbereich, sorgen für eine angenehme Wärme im gesamten Haus. Die dem Baustil angepasste hochwertige Landhausküche mit Kochinsel und 6-flammigem Gasherd laden zum familiären Treffpunkt ein. Zur Oase der Entspannung gehören ein naturbelassener Schwimmteich und eine Massivblockhaussauna. Die zwei auf dem Grundstück befindlichen Brunnen gewährleisten eine gesicherte Bewässerung der gesamten Grünanlage. Der großzügige Garten beherbergt über 10 verschiedene Obstbäume und eine Feuerstelle für gemütliche Abende im Freien. Zum Ensemble gehören eine große Hauptscheune mit Werkstatt und Materiallager. Eine kleinere Scheune bietet Platz für eine Garage und 2 weitere Abstellräume. Zur weiteren Ausstattung gehören 2 Brunnen und eine Wassersprenganlage. Die Immobilie liegt unweit der Lutherstadt Wittenberg und der Bahnhof Zahna ist ca. 3 km vom Haus entfernt. Über die Bahnverbindungen RE3 (ohne Umstieg) nach Berlin HBF und die S8 nach Wittenberg sind eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte gegeben. Die Flughäfen BER und Leipzig sind in ca. 1.10 Std. zu erreichen. Diese einzigartige Immobilie besticht durch die Kombination von Idylle, hochwertiger Ausstattung, Wohnkomfort und Ruhe. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen. Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktangaben vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposéversand voll automatisch. Für weitere Fragen und die Vereinbarung für einen möglichen Besichtigungstermin, bitten wir Sie uns persönlich per Telefon oder E-Mail zu kontaktieren.

CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## Détails des commodités

- herrschaftliches Pfarrhaus
- ca. 3.772m<sup>2</sup> großes Grundstück
- elektrisch funkgesteuertes Einfahrtstor
- floristisch angelegte Auffahrt
- ca. 356m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- 9 Zimmer, 2 Bäder und 2 Gäste WC's
- ca. 100m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Dachgeschoss und ggf. im Nebengelass
- 2001 denkmalgerecht komplett saniert
- Wände mit Wärmedämmungssystem
- 2018-2024 kontinuierlich umfangreiche Restaurationsarbeiten
- geschliffene und geölte Holzfußböden
- Öl-Zentralheizung
- hochwertige und geschmackvolle Einbauküche mit Kochinsel
- lichte Raumhöhe von ca. 3.20m im EG und ca. 2.92m im DG
- naturbelassener ca. 200m<sup>2</sup> großer Garten- bzw. Badeteich mit Filteranlage
- Blockhaussauna
- 2 Brunnen
- Wassersprenganlage
- große Hauptscheune mit Werkstatt und Materiallager
- kleinere Scheune mit Garage und 2 weiteren Abstellräumen
- viele Obstbäume
- große Feuerstelle
- unweit der Lutherstadt Wittenberg
- Bahnhof Zahna ca. 3 km vom Haus entfernt
- Bahnverbindung RE3 (ohne Umstieg) nach Berlin HBF
- Bahnverbindung S8 nach Wittenberg in ca. 6 Min.
- ca. 15 Min. mit dem Auto nach Lutherstadt Wittenberg
- ca. 50 Min. mit dem Auto nach Potsdam
- ca. 55 Min. mit dem Auto nach Berlin
- Flughäfen BER und Leipzig in ca. 1.10 Std. zu erreichen

CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich nur unweit der historischen und charmanten Stadt Lutherstadt Wittenberg, die im Herzen von Sachsen-Anhalt liegt. Lutherstadt Wittenberg ist nicht nur bekannt als UNESCO-Welterbestätte, sondern auch als eine der bedeutendsten Städte der Reformationsgeschichte. Die Stadt bietet eine einzigartige Kombination aus historischer Atmosphäre und modernem Leben. Historische Bedeutung und Kultur: Die Altstadt von Lutherstadt Wittenberg ist geprägt von zahlreichen Sehenswürdigkeiten, darunter die Schlosskirche mit der berühmten Thesentür, das Lutherhaus und das Melancthonhaus. Diese historische Umgebung macht die Stadt zu einem beliebten Ziel für Touristen und Geschichtsinteressierte. Die lebendige Kulturszene mit Museen, Galerien und regelmäßigen Veranstaltungen sorgt für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Infrastruktur: Lutherstadt Wittenberg verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Die Stadt bietet zudem ein breites Spektrum an medizinischer Versorgung mit Apotheken und Arztpraxen sowie einem modernen Krankenhaus. Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Lutherstadt Wittenberg liegt direkt an der A9, die eine schnelle Verbindung nach Berlin und Leipzig ermöglicht. Der Bahnhof der Stadt bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Berlin, Leipzig und Halle, was die Stadt besonders für Pendler attraktiv macht. Zudem gibt es ein gut ausgebautes Busnetz, das den innerstädtischen Verkehr sicherstellt. Natur und Erholung: Die Umgebung von Lutherstadt Wittenberg bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Die Elbe, die durch die Stadt fließt, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Der nahegelegene Naturpark Fläming bietet Wanderwege, Seen und eine malerische Landschaft, die zum Entspannen und Genießen der Natur einlädt.

**CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24165050 - 06895 Zahna / Rahnsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg sur la Havel  
E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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