

Röderland

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\*** großes Einfamilienhaus mit  
zusätzlich großem Ausbaupotential

CODE DU BIEN: 24446017

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 990 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

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

CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24446017
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1930
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	135.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	345.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2033	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



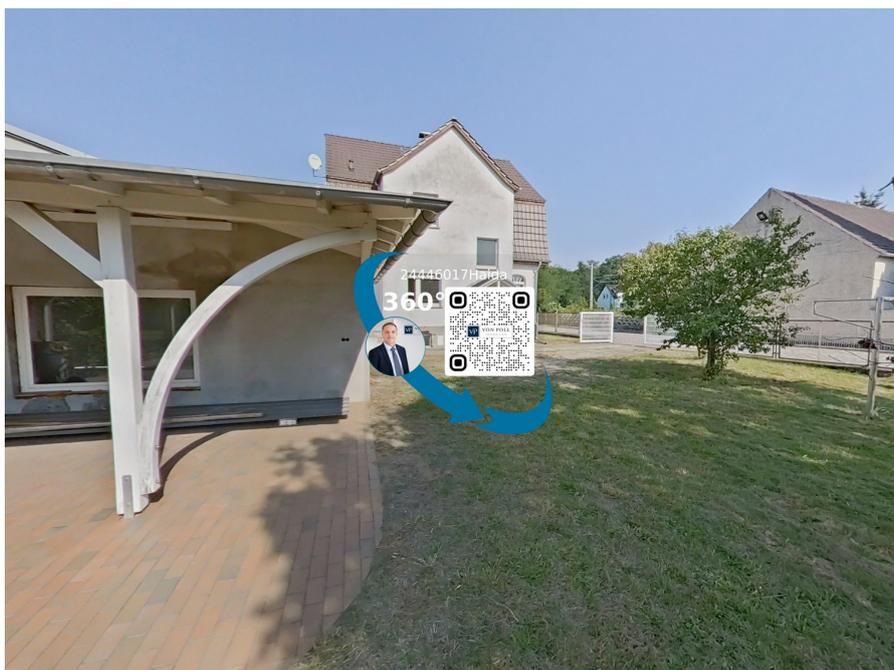
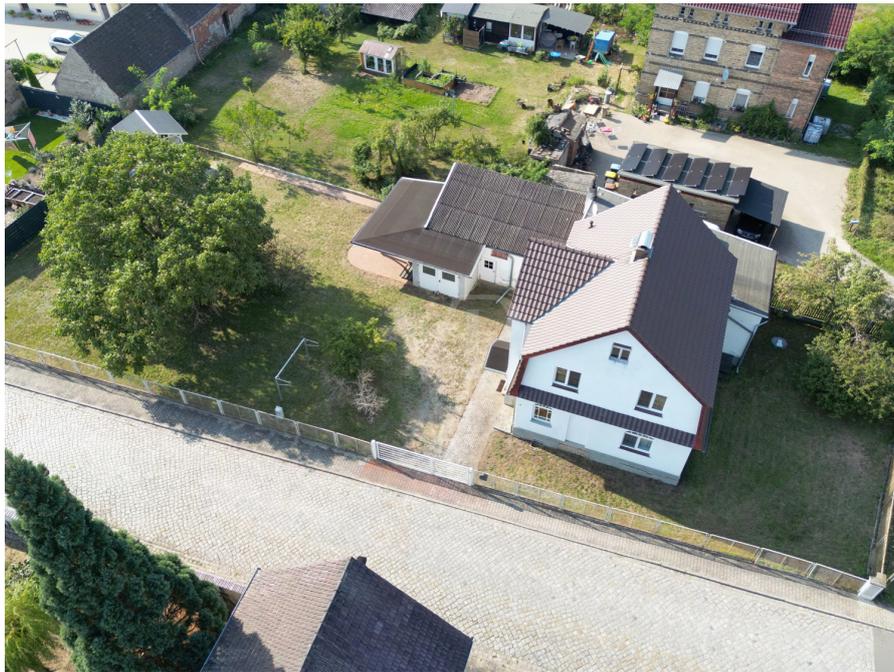
CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



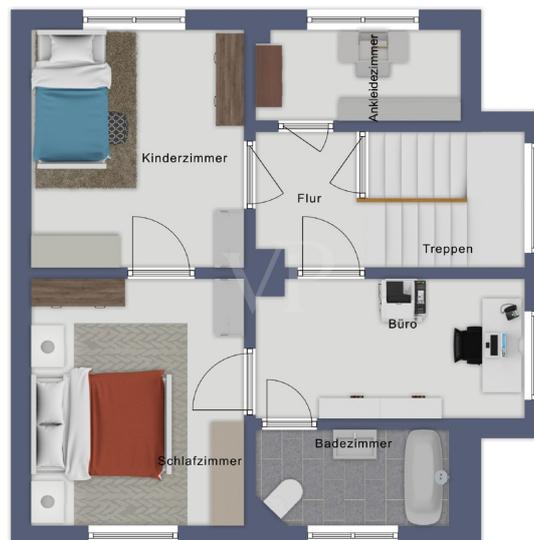
CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Ihre Familie. Die Wohnfläche verteilt sich derzeit auf zwei Ebenen und umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon vier Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer im Obergeschoss und zwei miteinander verbundene Wohnzimmer im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem eine Küche mit separater Speisekammer, die durch einen zusätzlichen Abstellraum ergänzt wird. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Grundstücksfläche von ca. 990 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine große Garten- und Wiesenfläche lädt zum Verweilen ein, wobei ein Kinder-Stelzenhaus im Gartenbereich zusätzlichen Spielspaß für die Kleinen bietet. Eine Garage und ein Carport bieten darüber hinaus ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge. Das Objekt weist eine renovierungsbedürftige Grundsubstanz auf, bietet jedoch Potenzial für individuelle Gestaltung und Ausbau. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2014, wobei in den Jahren bis 2014 bereits umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Dazu zählen der Einbau neuer Rundbogenfenster mit Isolierverglasung (1997), die Erneuerung der Dacheindeckung (2000), der Einbau einer modernen Flüssiggas-Heizungsanlage (2009), die komplette Erneuerung der Elektrik (2009), sowie die Sanierung der Bäder mit Fußbodenheizung (2009). Neben der Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> besteht im Anbau und im Dachgeschoss eine Ausbaureserve von weiteren ca. 90 m<sup>2</sup>, die eine flexible Nutzung des Hauses ermöglicht. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Abstellräume, von denen einer mit einer zusätzlichen Holzvergaserheizung als Reserve ausgestattet ist. Der Heizungsraum beherbergt die Gas-Heizungsanlage sowie eine groß dimensionierte Pufferspeicheranlage. Ein Nebengebäude mit zwei Abstellräumen auf dem Grundstück bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Utensilien. Die Lage des Hauses an einer Bahnlinie ist sowohl infrastrukturell als auch für Pendler ideal, wobei die lebendige Umgebung dennoch Ruhe und Komfort verspricht. Die Immobilie bietet Ihnen Raum für eigene Ideen und Vorstellungen. Nutzen Sie die Chance, Ihre individuelle Wohnoase zu schaffen und das Potenzial dieser charmanten Immobilie voll auszuschöpfen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen dieses interessante Objekt bei einer Besichtigung näher zu bringen.

CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## Détails des commodités

- großes EFH in massiver Bauweise
- Baujahr ca. 1930
- Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup> aktuell auf 2 Ebenen
- weitere ca. 90m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Anbau und Dachgeschoss
- 5 Zimmer auf 2 Etagen
- 2 verbundene Wohnzimmerräume im Erdgeschoss
- 4 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer im OG
- je ein Bad im OG und EG
- Küche im EG mit separater Speisekammer
- zusätzlicher Abstellraum im EG
- bereits begonnene Sanierungsarbeiten
- u.a.: neue Fenster mit Rundbogenoptik
- Dacheindeckung neu (2000)
- neue Gas-Heizungsanlage (2009)
- Sanierung Holzvergaser (2009)
- neue Elektroinstallation (2009)
- Sanierung Bäder (2009)
- Aufarbeitung Treppen & Fußböden
- neue Küche
- Kellergeschoss
- mit zwei Lagerräumen
- (davon in einem Raum zusätzliche Holzvergaser-Heizungsanlage als Reserve)
- Heizungsraum mit Gas-Heizungsanlage und großer Pufferspeicheranlage
- Grundstücksfläche: ca. 990 m<sup>2</sup>
- großzügige Garten- und Wiesenfläche
- Nebengebäude mit 2 Lagerräumen
- Garage & Carport (2014)
- Kinder-Stelzenhaus im Gartenbereich

CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## Tout sur l'emplacement

Haida ist seit Oktober 2003 der nördlichste Ortsteil der Gemeinde Röderland im südbrandenburgischen Landkreis Elbe-Elster und im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft. Der Verwaltungssitz Präsen liegt etwa acht Kilometer südöstlich des Dorfes. Haida liegt am rechten Ufer der Schwarzen Elster gegenüber der Mündung der Großen Röder. Haida ist infrastrukturell gut ausgestattet. Im Ort selbst oder in der direkt angrenzenden Stadt Elsterwerda gibt es 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 der Ortsteil Haida über ein 27 ha großes Gewerbegebiet, das sich nördlich des Ortes in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 101 befindet. Darüber hinaus sind weitere mittelständische Unternehmen im Ort ansässig. Darüber hinaus gibt es in den umliegenden Städten zahlreiche weitere Gewerbegebiete, mittelständische Unternehmen sowie Dienstleister verschiedenster Branchen. Haida ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Auf dem Gebiet der Gemeinde Röderland verlaufen die Bundesstraßen B 101 zwischen Bad Liebenwerda und Elsterwerda, die den Ort direkt tangiert, sowie die B 169 zwischen Elsterwerda und Riesa und die Landesstraße L 59 zwischen Bad Liebenwerda und der Landesgrenze zu Sachsen. Die Autobahn A 13 (Berlin-Dresden) ist über die B 169 in ca. 15 Minuten zu erreichen, so dass die Metropolen Dresden und Berlin in kurzer Zeit erreichbar sind. Außerdem liegt Haida an der Bahnstrecke Węgliniec-Falkenberg/Elster. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Elsterwerda (Bahnstrecken Berlin-Dresden und Riesa-Elsterwerda) sowie in Biehla (Bahnstrecke Węgliniec-Falkenberg/Elster). Darüber hinaus ist Haida durch Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Entfernungen zu Städten und Regionen: - Leipzig 95km - Dresden 60km - Berlin 155km - Meißen: 40km - Lausitzer Seenland (Senftenberger See) 40km

CODE DU BIEN: 24446017 - 04932 Röderland

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 345.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24446017 - 04932 Röderland

## Contact

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

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)