

Schwarzheide

# Klein aber Fein - Charmantes und modernisiertes Reihenendhaus in ruhiger Lage von Schwarzheide

CODE DU BIEN: 24446024



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

PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 403 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

- 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: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24446024
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1935
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	159.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.10.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1935



CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## La propriété





CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## La propriété





CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## La propriété





CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## La propriété





CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## La propriété

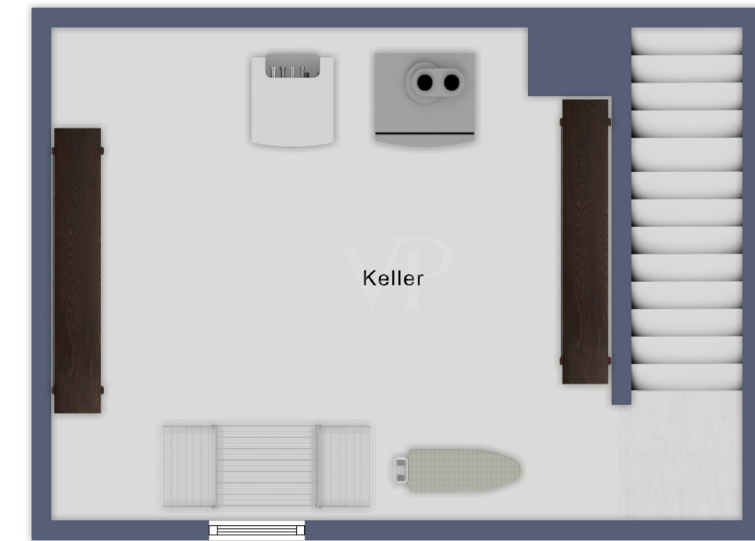




CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## 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: 24446024 - 01987 Schwarzheide**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Reiheneckhaus in einer ruhigen Ortslage von Schwarzheide. Das 1935 erbaute Haus wurde umfassend modernisiert und bietet modernen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Das dazugehörige Grundstück umfasst ca. 403 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich ein einladendes Wohnzimmer, welches mit einem im Jahr 2023 neu installierten Kamin ausgestattet ist und eine gemütliche Atmosphäre schafft. Die moderne Küche im Erdgeschoss verfügt über eine hochwertige Einbauküche und einen Essbereich, ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie. Ein erst 2023 saniertes Badezimmer mit einer modernen Dusche rundet das Angebot im Erdgeschoss ab. Die Fußbodenheizung in der Küche und im Bad, ebenfalls 2023 neu installiert, sorgt für zusätzlichen Komfort. Eine neue Treppe, die 2019 installiert wurde, führt in das Dachgeschoss, wo sich drei vielseitig nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer befinden. Alle Räumlichkeiten sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der große Kellerraum beherbergt die Heizungsanlage sowie die Medienanschlüsse. Die Gas-Zentralheizung, die 1998 installiert wurde, sorgt für eine zuverlässige und effiziente Beheizung des Hauses. Die Installation einer Klimaanlage im Jahr 2019 trägt zusätzlich zu einem angenehmen Raumklima bei. Der Außenbereich des Anwesens punktet mit einer Terrasse im Garten, die sich ideal für entspannende Stunden im Freien eignet. Zwei PKW-Stellplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Das Dach wurde 2019 inklusive Dämmung erneuert, was zur modernen Energieeffizienz der Immobilie beiträgt. Die Fenster stammen aus dem Jahr 2000 und sind in gutem Zustand. Somit ist das Haus sowohl optisch als auch technisch auf einem sehr guten Stand. Durch die umfassende und qualitativ hochwertige Modernisierung im Jahr 2023 bietet die Immobilie einen hohen Wohnkomfort und eignet sich nicht nur als perfektes Eigenheim, sondern könnte auch als Ferienwohnung genutzt werden. Die ruhige Ortslage kombiniert mit der ansprechenden Raumaufteilung und modernen Ausstattung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses charmante Reiheneckhaus zu bieten hat.



**CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide**

## Détails des commodités

- Reihenedhaus in guter und ruhiger Ortslage von Schwarzheide
- Baujahr ca. 1935
- Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 403m<sup>2</sup>
- guter Sanierungs- und Modernisierungsstand
- 2023 Elektrik & Neuinstallation Kamin im WZ
- 2023 Sanierung & Modernisierung Küche und Bad inkl. Neuinstallation Fußboden-Hz
- 2019 Dach inkl. Dämmung
- 2019 Installation Klimaanlage
- 2019 neue Treppe
- 2000 Fenster
- 1998 Heizung
- 4 Zimmer auf 2 Etagen
- 1 Wohnzimmer mit Kamin im EG
- 3 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer im DG
- Küche mit moderner Einbauküche und Essbereich
- Bad mit Dusche im EG
- Terrasse im Garten
- geräumiger Keller
- mit Heizungsanlage und Medienanschlüssen
- Gas-Heizungsanlage
- Nutzung als Ferienwohnung möglich
- idyllischer Garten mit Sitz-Pavillon
- 2 PKW-Stellplätze

**CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Schwarzheide mit ca. 5.500 Einwohnern liegt im Landkreis Oberspreewald Lausitz im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz. Trotz ihrer vermeintlich geringen Größe ist die Stadt ein wirtschaftlicher Leuchtturm für die Region. Mit der BASF Schwarzheide GmbH befindet sich der größte Arbeitgeber der Region innerhalb der Stadtgrenzen. Im Umfeld des Chemieunternehmens und im Gewerbegebiet Süd sind weitere mittelständische Unternehmen wie die Fränkischen Rohrwerke sowie zahlreiche kleinere Betriebe angesiedelt. Der Wirtschaftsstandort ist einer von 15 Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg. Damit werden ausgewählte Zukunftsbranchen gefördert. Das Outlet-Center "Schwarzheide Mitte" bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und zieht Besucher aus nah und fern an. Neben dem Outlet-Center befindet sich das Heidecenter, das weitere Einkaufsmöglichkeiten wie einen Lebensmitteldiscounter sowie ein großes Fitnesscenter bietet. Wahrzeichen der Stadt ist der 36 Meter hohe Wasserturm, der einst als Rathausturm geplant war und 1943/44 größtenteils von französischen Kriegsgefangenen erbaut wurde. Mit zwei Autobahnabfahrten (A13) fungiert die Stadt Schwarzheide gleichzeitig als "Tor zum Lausitzer Seenland". Die unmittelbare Anbindung der Stadt an das Tourismusgebiet Lausitzer Seenland" und den nahe gelegenen Senftenberger See wird von Einwohnern und Besuchern sehr geschätzt. Insbesondere durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig, den direkten Anschluss an die Bundesstraße B169 sowie die Autobahn A13 ist Schwarzheide infrastrukturell gut angebunden. nächst größere Städte und Regionen: - Dresden (Flughafen) - 45km - Berlin (Flughafen) - 120km - Cottbus - 48km - Senftenberger See - 10km - Spreewald - 45km

CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. 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.



CODE DU BIEN: 24446024 - 01987 Schwarzheide

## 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)