

Senftenberg

*****RESERVIERT*** Einziehen & Wohlfühlen -
gehobener Wohnkomfort mit Sauna und
Wintergarten**

???????? ?????: 24446013



www.von-poll.com

???? ?????: 375.000 EUR • ??????: ca. 120 m² • ?????: 4 • ????? ??: 669 m²

???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24446013	????? ???????	375.000 EUR
????????????	ca. 120 m ²	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3		
????????????			
???????????	2		
????? ?????????????	1996	????????????????????	ca. 100 m ²
?????? ?????????????	4 x ???????	??????	??????
		???????	????????, ???????, ??????, ???????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	119.20 kWh/m ² a
??????????????	26.07.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???			
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?? ?????????



??????? ???????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?? ????????



??????? ????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?? ????????



???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24446013 - 01968 Senftenberg

??? ?????? ???????????

Das sehr gepflegte Einfamilienhaus, Baujahr 1996, liegt in einer ruhigen Anliegerstraße und bietet auf ca. 125 m² Wohnfläche viel Platz und Komfort für die ganze Familie. Auf zwei Etagen verteilen sich insgesamt 4 Zimmer. Das große Wohn- und Esszimmer mit hochwertigen Marmor-Bodenfliesen, bodentiefen Fenstern und wasserführendem Kamin im Erdgeschoss sowie 3 klimatisierte Schlafzimmer im Dachgeschoss bieten exklusiven und energieeffizienten Wohnraum. Ein Duschbad im Erdgeschoss sowie ein Dusch- und Wannenbad im Dachgeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort. Von der gut ausgestatteten Küche mit Einbauküche und angrenzendem HWR haben Sie direkten Zugang zur Terrasse. Diese ist blickgeschützt und mit einer Markise überdacht und bietet so die Möglichkeit, ungestört laue Sommerabende mit Freunden zu genießen oder Entspannung und Ruhe zu finden. Der an die Terrasse angrenzende, große und beheizbare Wintergarten bietet weiteren wohnraumähnlichen Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Von hier aus hat man auch direkten Zugang zur Sauna mit Dusche und Ruhebereich. Insgesamt umfasst das Anwesen eine Grundstücksfläche von ca. 669 m². Ein 170 m² großes Garagengebäude mit 2 separaten Garagen bietet ausreichend Platz für mindestens 4 PKW und die Möglichkeit eigene Hobby- und Freizeitprojekte zu verwirklichen. Weiters befindet sich hier die energieeffiziente Ausstattung wie z.B. die zentrale Gasheizungsanlage (BWT), eine Photovoltaikanlage mit neuem Speicher sowie eine Solaranlage mit 700l Pufferspeicher. Durch die Modernisierungen und Sanierungen der letzten Jahre befindet sich das Haus in einem sehr guten Zustand. Kontinuierlich wurden Maßnahmen zur Energieeffizienz umgesetzt, um den Wohnkomfort zu erhöhen und die Betriebskosten zu senken. Die gehobene Ausstattung und die sorgfältige Pflege machen das Haus zu einem attraktiven und komfortablen Zuhause. Diese hochwertige Immobilie bietet somit ein rundum gelungenes und durchdachtes Wohnkonzept für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Anwesen.

??????? ????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

???????????????? ???? ??????????

- sehr gepflegtes EFH
- Baujahr 1996
- Wohnfläche ca. 125 m²
- 4 Zimmer auf 2 Etagen
 - 1 großes Wohn- und Esszimmer im EG (mit wasserführenden Kamin)
 - 3 Schlafzimmer im DG (klimatisiert)
- Duschbad im EG
- Dusch- und Wannenbad im DG
- Küche mit Einbauküche
 - und Zugang zur Terrasse
 - HWR
- große sichtgeschützte Terrasse
 - inkl. Markisenüberdachung
- großer separater Wintergarten
 - mit Zugang zur Sauna mit Dusche und Ruhebereich
- zentrale Alarmanlage
- Grundstücksfläche: ca. 669 m²
 - inkl. Garten- und Wiesenbereich
- 2 große Garage für mind. 4 PKW
- Energieeffiziente Ausstattung:
 - zentrale Gasheizungsanlage (BWT)
 - Fußbodenheizung
 - wasserführender Kamin
 - PV-Anlage inkl. neuem Speicher
 - Solar-Anlage inkl. 700l Pufferspeicher

??????? ????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

??? ??? ??? ????????????

Die Stadt Senftenberg liegt im Süden Brandenburgs inmitten der Tourismusregion Lausitzer Seenland und ist Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Sowohl Senftenberg selbst als auch das gesamte Seenland haben sich in den letzten Jahren zu einem touristischen Anziehungspunkt entwickelt und erfreuen sich großer Beliebtheit. Die viertgrößte Stadt der Niederlausitz mit rund 24.000 Einwohnern liegt an der Schwarzen Elster und direkt am Senftenberger See, einem der größten künstlich angelegten Seen Deutschlands, der das Flair der Stadt prägt. Besonders der Senftenberger Stadthafen und die Strände am See ziehen regelmäßig zahlreiche Gäste und Touristen aus nah und fern an und sind auch bei den Einheimischen sehr beliebt. In der Innenstadt und am Altmarkt von Senftenberg hat sich ein historischer Stadtkern mit Gebäuden aus verschiedenen Stilepochen entwickelt. Senftenberg ist infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Die Hochschulstadt verfügt über ein breites Spektrum an Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Oberschulen, Gymnasien, Berufsschulen, Hochschulen bis hin zu Sonder- und Förderschulen. Verkehrstechnisch ist Senftenberg sehr gut angebunden. Neben den Bundesstraßen B96 und B169, die die Stadt tangieren, befindet sich die Autobahn A13 Berlin-Dresden mit den Anschlussstellen Ruhland, Schwarzeiche und Klettwitz in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Senftenberg bietet zahlreiche Nah- und Fernverbindungen mit der Bahn. Darüber hinaus verfügen die Stadt und das gesamte Seenland über ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz, das nicht nur die einzelnen Stadt- und Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht. Mit dem Klinikum Senftenberg und mehreren Medizinischen Versorgungszentren, Arztpraxen und Apotheken ist auch für das gesundheitliche Wohl bestens gesorgt. Entfernungen zu den nächstgelegenen Großstädten / Regionen - Dresden: 55km - Cottbus: 40km - Berlin: 120km - Spreewald: 45km

??????? ???????: 24446013 - 01968 Senftenberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

???????? ??????????: 24446013 - 01968 Senftenberg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

René Swat

Bahnhofstraße 2 Senftenberg
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com