

Großräschen

# Charmantes Einfamilienhaus in guter Lage von Großräschen

????????? ??????????: 24446026



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

???? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.325 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24446026 - 01983 Großräschen

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

???????? ??????????: 24446026 - 01983 Großbräschen

?? ??? ??????

????????? ??????????	24446026	????? ????????	198.000 EUR
?????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
?????? ????????	????????????????? ??????	?????????????????	?????????????????
??????????	6	???????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4		
?????????????	2		
????? ????????????????	1935	????? ??????????????????	2022
?????? ??????????????????	2 x ????????	?????????? ??????????????????	?????????
		?????????	?????????, ??????, ???????????????????? ??????????

???????? ??????????: 24446026 - 01983 Großräschen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	196.94 kWh/m²a
??????????????	31.12.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1925
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24446026 - 01983 Großräschen

?? ????????



??????? ????????: 24446026 - 01983 Großbräschen

?? ????????



??????? ???????: 24446026 - 01983 Großbräschen

?? ????????



??????? ????????: 24446026 - 01983 Großbräschen

?? ????????



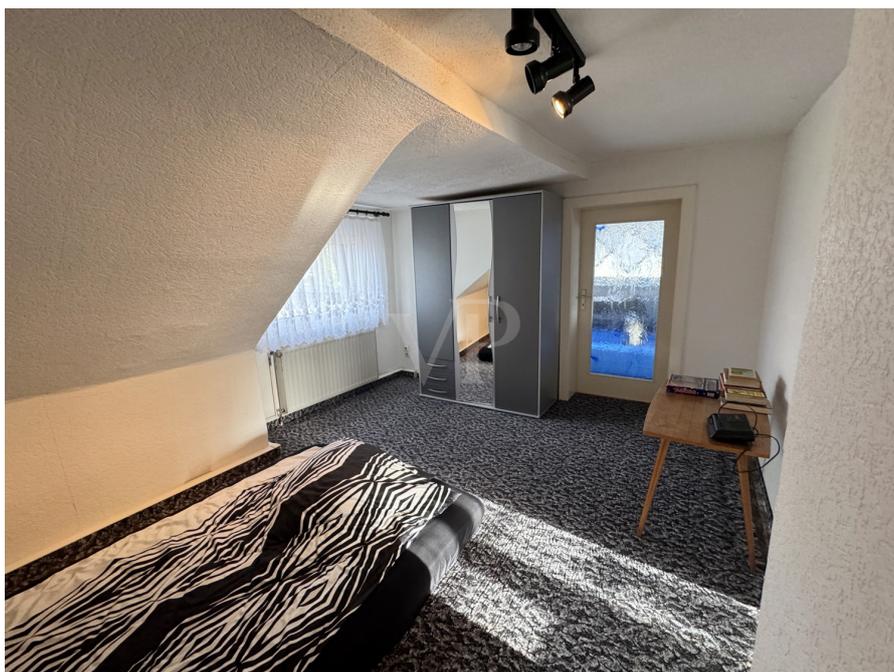
??????? ????????: 24446026 - 01983 Großbräschen

?? ????????



??????? ????????: 24446026 - 01983 Großbräschen

?? ????????



??????? ???????: 24446026 - 01983 Großbräschen

?? ????????



??????? ????????: 24446026 - 01983 Großräschen

?? ????????



??????? ????????: 24446026 - 01983 Großräschen

???????



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

??????? ????????: 24446026 - 01983 Großräschen

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

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Großräschen, Baujahr 1935, mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Grundstück ist 1.325 m<sup>2</sup> groß und bietet großzügige Wiesenflächen - ideal für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Erholung im Freien. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt sechs Zimmer. Der Windfang im Erdgeschoss dient als kleiner, einladender Empfangsbereich, der in einen Flur mit Aufgang zum Dachgeschoss übergeht. Herzstück des Erdgeschosses ist die geräumige Küche mit Sitzecke. Von hier aus gelangt man in das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, in zwei weitere Räume, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie in das Dusch- und Wannenbad. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die ebenfalls als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, wobei eines als Durchgangszimmer dient. Ein Duschbad sowie eine kleine Kammer, welche auch als Arbeitszimmer genutzt werden könnte, rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Durch die funktionale Anordnung der Räume könnte das Dachgeschoss auch gut als Einliegerwohnung genutzt werden. Das Objekt wurde kontinuierlich saniert und modernisiert. Den Grundstein bildete eine Kernsanierung in den Jahren 1998 bis 2000, bei der Fenster, Dach, Türen und Elektrik erneuert wurden. Die letzten Modernisierungen erfolgten im Jahr 2020 bis 2022, als eine neue, moderne Gasheizungsanlage eingebaut und die Dächer des Anbaus und der Garage erneuert wurden. Im Jahr 2019 wurde das Bad im Dachgeschoss und im Jahr 2020 die Dusche im Erdgeschoss erneuert. Das Haus verfügt über einen Nutzkeller, der die Gasheizungsanlage beherbergt und großzügigen Stauraum bietet. Das Nebengebäude bietet eine Werkstatt sowie eine Garage und zusätzlichen Stauraum. Eine zweite freistehende Garage rundet das Angebot ab. Der 2018 errichtete moderne Zaun sorgt für eine klare Abgrenzung des Grundstücks. Die zentrale Lage im Lausitzer Seenland sowie die Nähe zum Stadthafen Großräschen und zum Seestrand in jeweils nur 3 km Entfernung bieten Freizeitmöglichkeiten und machen den Standort besonders attraktiv. Diese Immobilie ist eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die eine gut modernisierte, familienfreundliche Wohnlösung mit großzügigem Außenbereich suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses.

??????? ???????: 24446026 - 01983 Großräschen

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

- gepflegtes EFH in guter und ruhiger Ortslage von Großräschen
- Baujahr ca. 1935
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 1325m<sup>2</sup>
- zahlreiche Sanierungen und Modernisierungen:
  - 2022 Dächer NG & Garage erneuert
  - 2020 neue Gas-Heizungsanlage
  - 2020 Badsanierung DG
  - 2019 neue Dusche EG
  - 2019 Wand- & Fußbodensanierung Küche
  - 2018 neue Zaunanlage
  - 2018 neue elektrische Rolltore an beiden Garagen
  - 2015 Fassade gestrichen
  - 1998 - 2000 umfangreiche Grundsanierung (Dach, Elektrik, Fenster, Türen)
- 6 Zimmer auf 2 Etagen
  - Windfang als kleiner Empfangsbereich
  - Flur mit Aufgang zum DG und Abgang zum Keller
  - Küche mit Sitzbereich
  - 1 Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
  - 2 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer im EG
  - Bad mit Dusche und Badewanne im EG
  - Kleiner Flur im DG
  - 3 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer (eines als Durchgangszimmer) im DG
  - kleine Kammer (auch als kl. Arbeitszimmer nutzbar)
  - Bad mit Dusche im DG
- Terrasse
- ein Kellerraum
  - mit Gas-Heizungsanlage
- Nebengebäude
  - mit Lagerraum
  - Werkstatt
  - Gäste-WC
  - Garage
- freistehende Garge
- Garten- und Wiesenfläche

??????? ????????: 24446026 - 01983 Großräschen

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

Die kleine See- und Hafenstadt Großräschen liegt im Süden Brandenburgs, im Landkreis Oberspreewald Lausitz. Der Ort, mit seinen ca. 8.600 Einwohnern, blickt auf eine über 150 jährige Bergbautradition zurück und bildet heute das nördliche Tor zum Tourismusgebiet "Lausitzer Seenland". Besonders der neu entstandene Großräschener See, mit Stadthafen, Seebrücke, Badestränden sowie die IBA-Terrassen geben der Stadt ein besonderes Flair. Darüber hinaus ist Großräschen ein interessanter Wirtschaftsstandort mit einer breiten Struktur von kleinen sowie mittelständischen Firmen. Mit gleich 5 Kita´s, 2 Grundschulen, der Oberschule, dem Lehrbauhof sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten untermauert Großräschen seinen Ruf als sehr kinder- und familienfreundliche Seestadt. Verkehrstechnisch ist Großräschen, durch die zentrale Lage zwischen Berlin und Dresden, dem direkten Anschluss an die Autobahn A13, sowie die Bundesstraßen B96 und B169 sehr gut angebunden. Die sächsische Landeshauptstadt Dresden ist dadurch in 40min erreichbar, der Hauptstadtflughafen BER in 60min. Der Bahnhof Großräschen bietet darüber hinaus stündlich verkehrende Regionalbahn-Anbindungen nach Berlin, Potsdam und Dresden. Weiterhin verfügt die Stadt über ein sehr gut ausgebautes Radwege-Netz, welches nicht nur die einzelnen Stadt- und Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden (Flughafen): 60km - Flughafen Berlin (BER): 110km - Spreewald: 35km - Cottbus: 35km

??????? ????????: 24446026 - 01983 Großräschen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 196.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. 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.

???????? ??????????: 24446026 - 01983 Großräschen

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

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

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)