

Neupetershain

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\*** gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage

VP azonosító: 24446022



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

VÉTELÁR: 159.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.472 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Áttekintés

VP azonosító	24446022	Vételár	159.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 75 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2	Modernizálás / Felújítás	2022
FÜRDŐSZOBÁK	2	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
ÉPÍTÉS ÉVE	1974	Kivitelezési módszer	Szilárd
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs	Hasznos terület	ca. 75 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Köngyű földgáz	Végső energiafogyasztás	134.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.11.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az ingatlan





VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az ingatlan



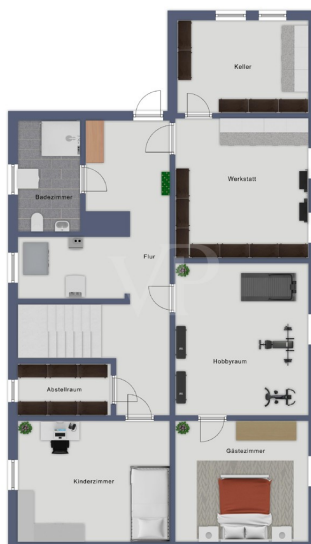
VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Az els? benyomás

Das hier angebotene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Wohnlage und bietet eine Grundstücksfläche von etwa 1.472 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und einer zusätzlichen, wohnflächenähnlichen Nutzfläche von 40 m<sup>2</sup> im Keller, bietet diese Immobilie genügend Raum zur persönlichen Entfaltung. Das Erdgeschoss umfasst vier Zimmer, darunter ein großzügig geschnittenes Wohn- und Esszimmer, das durch einen beheizten Wintergarten mit ISO-Fenstern und elektrischen Jalousien ergänzt wird. Der Wintergarten wurde 2019 komplett errichtet und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Weiterhin gibt es zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Eine funktionale Küche mit Einbauküche und ein Badezimmer mit Badewanne runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Kellergeschoss finden sich drei weitere Wohnräume sowie ein Duschbad. Zusätzlich sind hier ein Lagerraum, ein offener Heizungsraum und eine Werkstatt mit weiterem Lagerraum vorhanden. Diese vielseitige Nutzfläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Hobbys, als Arbeitsbereich oder für Gäste. Eine Zentralheizung aus dem Jahr 1992 sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine Solaranlage mit einem 600-Liter-Pufferspeicher, welche 1995 installiert wurden. Dank fortlaufender Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in gepflegtem Zustand. Hierzu zählen die erneuerten Garagentore im Jahr 2022, die Pflasterung des Innenhofs aus 2014 sowie die umfassenden Arbeiten an Haustür, Fenstern und Fassade im Jahr 1995. Auf dem großzügigen Grundstück finden sich ein Nebengebäude mit zwei Garagen, einer Waschküche und weiteren Lagerräumen. Die weitläufige Garten- und Wiesenfläche lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. Ein zusätzliches Gartenhäuschen mit Sitzbereich und weiteren Lagermöglichkeiten bietet zusätzlichen Komfort und Raum für Freizeitaktivitäten. Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein solides Zuhause in einer ruhigen Lage mit viel Platz im Außenbereich suchen. Die Nähe zu Natur und die Möglichkeit, weitere individuelle Anpassungen vorzunehmen, spricht speziell Familien, Paare oder Singles an, die ein Wohnhaus mit Potenzial und gepflegtem Umfeld zu schätzen wissen. Um sich einen persönlichen Eindruck dieses ansprechenden Angebots zu verschaffen, stehen wir Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Részletes felszereltség

- EFH in guter und ruhiger Lage
- Baujahr ca. 1974
- Grundstück: 1472 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup> im EG
- zzgl. wohnflächenähnliche Nutzfläche (3 Zimmer + Bad) 40m<sup>2</sup> im Keller
- 4 Zimmer im EG
- 1 großes Wohn- und Esszimmer
- Wintergarten
- 2 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer
- Küche mit Einbauküche
- Bad mit Badewanne
- großer geräumiger Keller
- 3 Wohnräume
- 1 Duschbad
- 1 Lagerraum
- 1 offener Heizungsraum
- 1 Werkstatt mit zusätzlichem Lagerraum
- Gas-Heizungsanlage
- mit Pufferspeicher 600l
- Nebengebäude mit
- 2 Garagen, Waschküche & Lagerräumen
- großzügige Garten- und Wiesenfläche
- mit zusätzlichem Gartenhäuschen mit Sitzbereich und Lägerräumen
- Fortlaufende Sanierungen:
- 2022 Garagentore neu
- 2019 beheizter Wintergarten mit Iso-Fenstern und Jalousien
- 2014 Innenhof gepflastert
- 2008 Klärgrube
- 2003 Dachsanierung mit Decra Dachsystem
- 2001 Küche
- 1998 Bäder
- 1995 Haustür, Fenster & Fassade
- 1995 Solaranlage mit 600l Pufferspeicher
- 1992 Gas-Heizung



VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Minden a helyszínr?!

Neupetershain ist eine kleine Gemeinde des Amtes Altdöbern und liegt in der Tourismusregion Lausitzer Seenland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im Süden Brandenburgs. Die Gemeinde grenzt im Norden und Osten an Drebkau, im Süden an Welzow und im Westen an Neu-Seeland. Vor allem die zentrale Lage zwischen Senftenberg, Cottbus sowie der Tourismusregion Spreewald zeichnet die idyllische Gemeinde aus und bietet eine hervorragende Brücke zwischen Ruhe und guter Infrastruktur. Die Geschichte Neupetershains reicht bis in das 14. Jahrhundert zurück. Die rund 1.200 Einwohner sowie die zahlreichen Besucher der Gemeinde schätzen die malerische, von Wäldern und Seen geprägte Landschaft. Noch vor wenigen Jahren fraßen sich die Eimerketten und Schaufelräder schwerer Tagebaugeräte auf der Suche nach der Braunkohle durch die Erde der Umgebung. Kluge Köpfe planten und schufen aus dieser Hinterlassenschaft Europas größte von Menschenhand geschaffene Wasserlandschaft, das Lausitzer Seenland - eine Tourismusregion, die von Gästen aus nah und fern hoch geschätzt wird. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Ortsteil Neupetershain-Nord liegt direkt an der B 169 zwischen Senftenberg und Cottbus. Durch Neupetershain führt die Landesstraße 522, die in Neupetershain-Nord die Bundesstraße 169 kreuzt. In Neupetershain endet die Landesstraße 531. Die Autobahn A13 (Berlin-Dresden) ist ca. 15 km entfernt. Der Bahnhof Neupetershain liegt an der Bahnstrecke Großenhain-Cottbus. Züge der Regionalexpresslinie RE 18 Cottbus-Dresden und der Regionalbahnlinie RB 49 Falkenberg (Elster)-Cottbus verkehren und verbinden den Ort direkt mit Großstädten wie Dresden und Cottbus. Darüber hinaus verfügt das gesamte Seenland über ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz, das nicht nur die einzelnen Städte und Gemeinden miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren auf Fernradwegen ermöglicht. Neupetershain bietet somit ein ruhiges und naturnahes Lebensumfeld für Menschen, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten, aber dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten wollen. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 75km - Berlin: 135km - Cottbus 20km - Spreewald: 30km - Senftenberger See: 16km

VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 134.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 24446022 - 03103 Neupetershain

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)