

Massen

# Exklusive Wohnresidenz mit Indoorpool und großzügigen Wohnraum

Αριθμός ακινήτου: 26446008



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 749.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 530 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.015 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen**

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

Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ??? ?????

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| ????????        | 26446008                                           |
| ????????        | ca. 530 m <sup>2</sup>                             |
| ????? ?????     | ????????????? ?????                                |
| ????????        | 12                                                 |
| ????????? ???   | 5                                                  |
| ????????        | 3                                                  |
| ???? ?????????  | 2001                                               |
| ????? ????????? | 2 x ????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>??????? |

|                     |                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ?????         | 749.000 EUR                                                                              |
| ?????               | ?????????<br>?????????????                                                               |
| ?????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises    |
| ????? ?????????     | 2021                                                                                     |
| ????????? ????????? | ??????                                                                                   |
| ????????????????    | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                                    |
| ??????              | ???????, WC<br>???????????, ??????,<br>??????, ?????, ?????,<br>?????????????<br>??????? |

Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

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

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| ??????????<br>??????????                        | ?????????? ?????????? |
| ???? ???????????                                | ?????                 |
| ????????????<br>????????????????<br>??????? ??? | 05.07.2036            |
| ???? ???????????                                | ?????                 |

|                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| ?????????????<br>??????????                                    | BEDARF        |
| ??????? ??????<br>??????????                                   | 97.52 kWh/m²a |
| ?????????<br>????????????<br>?????????                         | C             |
| ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 2001          |

Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

?? ????????

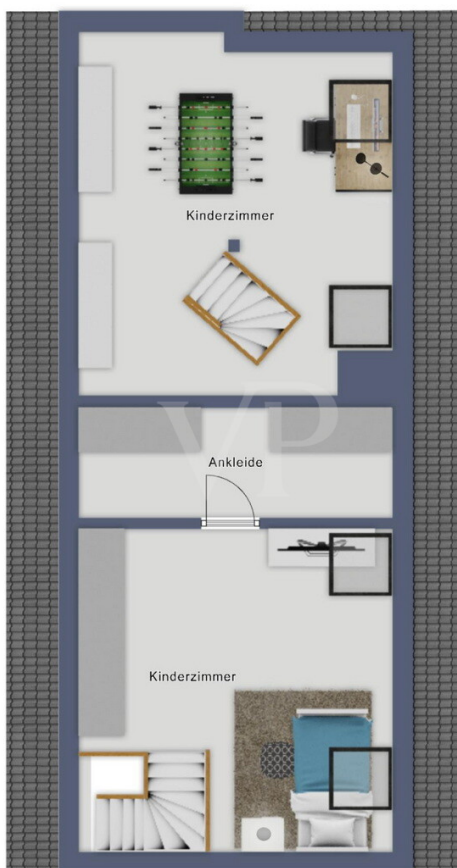


Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen**

**??? ????? ????????**

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügige Wohnverhältnisse, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine hochwertige Ausstattung auf eindrucksvolle Weise. Die im Jahr 2001 errichtete Immobilie befindet sich auf einem ca. 2.015 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 530 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem durchdachten Raumkonzept für höchste Ansprüche.

Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Eingangsbereich ein Gefühl von Weite und Wohnlichkeit. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zum weitläufigen Wohnbereich im Erdgeschoss, der als offenes Raumensemble gestaltet wurde. Die großzügige Küche geht harmonisch in den Wohn- und Essbereich über und schafft ein modernes Ambiente mit fließenden Übergängen und außergewöhnlicher Raumwirkung. Ein offen gestalteter Wintergarten erweitert den Wohnbereich und sorgt durch seine großzügigen Fensterflächen für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl mit Blick ins Grüne.

Ein architektonisches Highlight ist die direkte Anbindung des Poolhauses an den Hauptwohnbereich. Sowohl vom Eingangs- als auch vom Wohnbereich besteht ein unmittelbarer Zugang zum Wellnessbereich. Dadurch verschmelzen Wohnen und Entspannung zu einem harmonischen Gesamtkonzept mit nahezu privatem Resort-Charakter.

Insgesamt stehen zwölf Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer und drei Bäder. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Flexibilität der Immobilie: Drei vorhandene Küchen ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder separate Wohneinheiten. Auch Bereiche für Gäste, Homeoffice oder eigenständiges Wohnen lassen sich problemlos integrieren.

Das rund 120 m<sup>2</sup> große Poolhaus verfügt über einen großzügigem Indoorpool. Ergänzt durch eine Dusche und eine moderne Infrarot-Sauna entsteht ein exklusiver Rückzugsort für Entspannung und Erholung – unabhängig von Jahreszeit und Wetter.

Der gepflegte und grüne Außenbereich bietet zusätzlichen Raum für Freizeit, Sport und gesellige Stunden im Freien. Die Kombination aus Indoorpool und angrenzenden Wiesenflächen stellt eine seltene Besonderheit dar und verleiht der Immobilie einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung im gesamten Haus. Zwei Kamine unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort und schaffen eine besondere

**Atmosphäre.** Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Zuletzt erfolgte 2021 die hochwertige Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss.

Die technische Infrastruktur der Poolanlage sowie die leistungsstarke 60-kW-Gasheizungsanlage sind funktional im Kellergeschoss untergebracht.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Doppel-Carport, eine separate Garage sowie großzügige Nebenflächen. Der Außenbereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – von repräsentativen Gartenanlagen bis hin zu Freizeit- und Aufenthaltsbereichen.

Die Kombination aus eigenem Poolhaus und großzügigem Wohnen macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit im gehobenen Wohnsegment. Die beeindruckende Größe, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die gelungene Verbindung von Wohnen, Entspannung und Lebensqualität schaffen ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

**Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen**

**????????????? ??? ????????**

- großzügiges Einfamilienhaus
- Baujahr: 2001
- Wohnfläche: ca. 530 m<sup>2</sup>
- 12 Zimmer
- 3 Bäder
- derzeit 3 Küchen
- 1 Gäste-WC
- großzügiger Wohnbereich mit offener Küche, Kamin und Wintergarten
- großes 120m<sup>2</sup> Poolhaus mit Dusche und Infrarot-Sauna
- Möglichkeit zur Trennung in verschiedene Wohneinheiten
- zusätzliche wohnflächenähnliche Nutzfläche im Spitzbodenbereich (derzeit 2 Schlafzimmer sowie 1 Ankleide)
- Gas-Heizungsanlage (Vissmann-Heizung 60KW) und Pooltechnik im Kellergeschoss
- Fußbodenheizung
- 2 Kamine
- Grundstücksgröße: ca. 2.015 m<sup>2</sup>
- Doppel-Carport
- Garage
- Letzte Sanierungen:
- 2021 EG Bad mit Dusche

**Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen**

**??? ??? ??? ?????????**

Massen-Niederlausitz besticht als idyllische Gemeinde im Elbe-Elster-Kreis durch ihre ruhige, naturnahe Lage und eine sichere, geborgene Wohnatmosphäre. Wer Großzügigkeit und Privatsphäre sucht, findet hier den idealen Rückzugsort. Die charmante Gemeinde verbindet ein vertrauensvolles, familiäres Gemeinschaftsgefühl mit den Vorzügen einer hervorragend erschlossenen Region. Trotz der erholsamen, ländlichen Prägung ist die direkte Nachbarschaft zur traditionsreichen Sängerstadt Finsterwalde ein unschätzbarer Vorteil: Sie vereint das Beste aus zwei Welten – absolute Ruhe vor der eigenen Haustür und urbane Annehmlichkeiten in direkter Reichweite.

Die Infrastruktur der Umgebung ist perfekt auf gehobene Lebensansprüche und die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten. Ein großer Pluspunkt sind die kurzen Bildungswege: Die Grund- und Oberschule Massen liegt nur etwa zehn Gehminuten entfernt. Weiterführende Institutionen in Finsterwalde, wie die Evangelische Grundschule oder das renommierte Sängerstadt-Gymnasium, sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Schulbus oder dem Auto bequem erreicht.

Auch die tägliche Versorgung gestaltet sich absolut mühelos. Lokale Einkaufsmöglichkeiten wie ein Netto Marken-Discount und ein Nahkauf-Markt liegen quasi um die Ecke und sind in gut 15 Minuten zu Fuß oder in nur zwei Autominuten erreichbar. Für eine umfassende medizinische Versorgung, Fachärzte und Apotheken sorgt das medizinische Netzwerk im angrenzenden Finsterwalde, das Sie in weniger als fünf Autominuten ansteuern.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Busstation „Massen, Schule“ sowie den Bahnhof „Finsterwalde (Niederlausitz)“ optimal gesichert. Über die Bundesstraßen B96 und B61 sowie die Autobahn A13 besteht zudem eine hervorragende Anbindung an die Metropolen Berlin, Dresden und Leipzig.

Massen-Niederlausitz bietet anspruchsvollen Familien die perfekte Harmonie aus ländlicher Idylle, exzellenter Erreichbarkeit und dem großzügigen Raum, den Ihr neues Zuhause verdient.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden (Flughafen): 69 km
- Flughafen Berlin (BER): 99km
- Lausitzer Seenland (Hafen Großräschen): 22km

**Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen**

**????? ????????????**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26446008 - 03238 Massen**

**?????????? ??????????????**

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

**René Swat**

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

**Tel.: +49 3573 - 7 288 244**

**E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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