

Senftenberg

Zentrumsnah wohnen mit Potenzial – Doppelhaushälfte in Senftenberg

Codice oggetto: 26446016



PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 578 m²

Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26446016
Superficie netta	ca. 125 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1940
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1940

Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti di sola vista sono destinati al cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

Una prima impressione

Diese großzügige, massiv errichtete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1940 überzeugt durch ihre zentrumsnahe Lage in Senftenberg und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Familienzu Hause, Feriendomizil oder zur Verwirklichung individueller Wohnideen – die Immobilie schafft eine attraktive Grundlage für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Besonders die Nähe zum beliebten Senftenberger See mit seinen zahlreichen Freizeit-, Erholungs- und Wassersportmöglichkeiten macht diesen Standort besonders reizvoll. Das Haus befindet sich auf einem ca. 578 m² großen Grundstück mit Garten- und Wiesenflächen, die viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für die individuelle Gartengestaltung bieten.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung. Fünf Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer verteilen sich auf das Erd- und Dachgeschoss und ermöglichen eine flexible Nutzung. Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohnbereich mit schönem Blick in den Garten, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird diese Ebene durch eine funktionale Küche, die Raum für eine moderne Neugestaltung bietet. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2023 umfassend modernisiert und mit einer Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich ein Gäste-WC. Zwei praktische Abstellräume im Erdgeschoss erweitern das Platzangebot und bieten weiteres Entwicklungspotenzial.

Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2007, die Haustür wurde 2005 erneuert und die Zaunanlage 2004 errichtet. Bereits 1997 erfolgten die Erneuerung des Daches sowie der Einbau zweifach verglaster Kunststoffenster.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Abstellflächen sowie Platz für Hobby oder Werkstatt. Ein Kachelofen im Erdgeschoss sorgt an kühleren Tagen für eine behagliche Wohnatmosphäre und ergänzt die vorhandene Heizungsanlage.

Eine Garage rundet das Angebot ab und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet ihren zukünftigen Eigentümern die ideale Gelegenheit, eigene Wohnträume und Gestaltungsideen zu verwirklichen. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungen bildet das Haus eine solide Grundlage, um mit überschaubarem Engagement ein individuelles Zuhause oder eine attraktive Ferienimmobilie in unmittelbarer Nähe zum Senftenberger See entstehen zu lassen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst vom Potenzial dieser vielseitigen Doppelhaushälfte – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

Dettagli dei servizi

- zentrumnahe, massive Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1940
- ca. 125m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- 5 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer (2 im EG und 3 im DG)
- 1 offener Wohnbereich mit Blick in den Garten
- Küche
- Bad mit Dusche im EG (Komplettsanierung 2023)
- Gäste-WC im DG
- 2 Abstellräume im EG (ggf. Ausbaureserve)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gasheizungsanlage
- Kellergeschoss mit Abstellflächen und Heizungsanlage
- Kachelofen im EG
- Garage
- Garten- und Wiesenflächen

Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

Tutto sulla posizione

Die Seestadt Senftenberg liegt im Süden Brandenburgs, im Herzen des Tourismus-Gebietes "Lausitzer Seenland" und ist die Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

Sowohl Senftenberg selbst als auch die gesamte Seenland-Region haben sich in den letzten Jahren zum Tourismus-Magneten entwickelt und erfreuen sich großer Beliebtheit. Die viertgrößte Stadt der Niederlausitz, mit ihren ca. 24.000 Einwohnern, liegt direkt am Senftenberger See und zentral im Tourismusgebiet Lausitzer Seenland, was der Stadt ein besonders charmantes Flair verleiht.

Besonders der Stadthafen von Senftenberg und die Strände des Sees ziehen regelmäßig zahlreiche Gäste und Touristen aus Nah und Fern an und werden auch von Einheimischen sehr geschätzt. Ab dem Sommer 2026 ist der Senftenberger See mit 4 weiteren Seen durch Kanäle verbunden, was die Möglichkeiten der Stadt, seiner Bewohner und Gäste noch einmal erhöht.

Als Universitätsstadt hat Senftenberg eine große Auswahl an Bildungsmöglichkeiten; angefangen bei Kita, Oberschulen, einem Gymnasium, einer Berufsschule, einer Universität bis hin zu Sonder- bzw. Förderschulen ist alles vertreten.

Verkehrstechnisch ist Senftenberg sehr gut angebunden. Neben den Bundesstraßen B96 und B169, welche die Stadt tangieren, ist die Autobahn A13 Berlin-Dresden mit den Anschlussstellen Ruhland, Schwarzheide und Klettwitz in unmittelbarer Nähe. Mit dem Bahnhof Senftenberg bieten sich zahlreiche Nah- und Fernverbindungen per Bahn. Weiterhin verfügt Senftenberg und die gesamte Seenland-Region 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.

Mit dem Klinikum Senftenberg und mehreren medizinischen Versorgungszentren, Arztpraxen und Apotheken ist auch für Ihr gesundheitliches Wohl bestens gesorgt.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden: 55km
- Cottbus: 40km
- Berlin: 120km
- Spreewald: 45km

Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26446016 - 01968 Senftenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

René Swat

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

E-Mail: senftenberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com