

Schwarzheide

**\*\*\* RESERVIERT \*\*\* EFH mit großem Grundstück  
in guter und ruhiger Lage in Schwarzheide-Ost  
sucht glückliche Familie**

Objektnummer: 25446002



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

**KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.588 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25446002                   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 5                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1930                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 159.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                         |

Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 193.79 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1930              |

Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



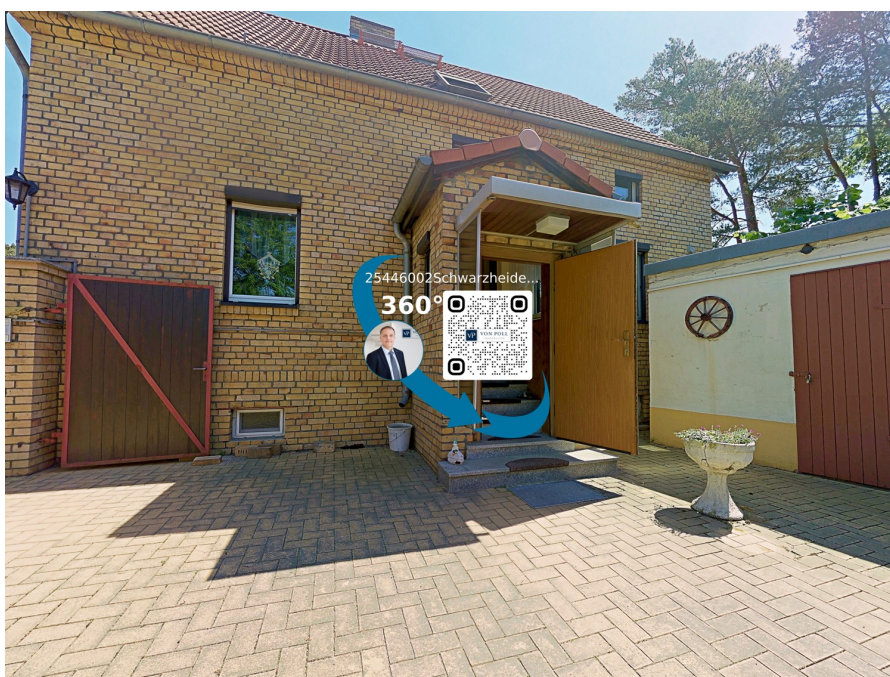
Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus in Schwarzheide-Ost. Es befindet sich in ruhiger Ortslage und ist optimal für Familien geeignet, die Wert auf eine großzügige Grundstücksfläche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen. Das im Jahr 1930 erbaute Objekt befindet sich in einer kleinen Anliegerstraße, bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und steht auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.588 m<sup>2</sup>. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, welches zum Entspannen und gemeinsamen Verweilen einlädt. Die Küche ist mit einem Essbereich kombiniert und bietet genügend Raum für gemeinsame Mahlzeiten. Ein modernes Badezimmer mit einer im Jahr 2022 installierten Dusche sowie ein weiteres Zimmer, das als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Das Dachgeschoss beherbergt drei weitere Zimmer, die ganz flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein kleines Zimmer, das derzeit als Kammer genutzt wird, aber auch als Arbeits- oder Hobbyzimmer dienen könnte. Dank der bereits durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen befindet sich das Anwesen in einem guten Zustand. Zu den wesentlichen Maßnahmen gehören die Erneuerung der Dusche im Jahr 2022, der Austausch der Fenster sowie die Erneuerung der Elektrik im Jahr 2001 und die Dacherneuerung im Jahr 1999. Zusätzlich wurde im Jahr 2023 die Dämmung im Dachbereich erweitert, was zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Das Haus verfügt über eine Gas-Zentralheizung, die für ein angenehme Wärme sorgt. Das doppelschalige Klinkermauerwerk ist nicht nur robust, sondern verleiht dem Haus auch ein ansprechendes Äußeres. Darüber hinaus trägt es zur besseren Energieeffizienz des Gebäudes bei. Aluminium-Jalousien sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen die Kontrolle des Lichteinfalls. Die Immobilie ist zu ca. 50 % unterkellert und bietet dort einen Heizungsraum sowie zusätzliche Lagerflächen.

Den Bewohnern stehen außerdem ein Carport und eine Garage zur Verfügung, die aktuell als Lagerfläche genutzt wird. Ein Nebengebäude mit vier Abstellräumen bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Handwerksarbeiten. Nicht zu vergessen ist der große Gartenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, sei es für gärtnerische Aktivitäten, als Spielfläche, für einen Pool oder einfach nur zum Entspannen im Freien.

Dank der guten Raumaufteilung und der bereits durchgeführten Modernisierungen bietet dieses Objekt eine gute Gelegenheit für Familien, die auf der Suche nach einem soliden Haus mit Potenzial sind. Bei Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie in Schwarzheide-Ost freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für

weitere Informationstermine zur Verfügung.

Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Ausstattung und Details

- EFH in guter und ruhiger Ortslage von Schwarzheide-Ost
- mit kleinen Innenhofbereich
- mit großem Gartenbereich und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Baujahr: 1930
- Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 1.588m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer auf 2 Etagen
- Erdgeschoss:
- Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich
- Bad mit Dusche
- 1 Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer
- Dachgeschoss:
- 3 Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer
- 1 kleines Zimmer (z.Zt. als Kammer genutzt - ggf. Arbeits- oder Hobbyzimmer)
- Keller (ca. 50%)
- mit Heizungsraum und Lagerflächen
- durchgeführte Modernisierungen
- 2023 Erweiterung der Dach-Dämmung
- 2022 Dusche im Bad erneuert
- 2001 Fenster & Elektrik
- 1999 Dach
- 1995 Gas-Heizungsanlage
- doppelschaliges Klinker-Mauerwerk
- Aluminium-Jalousien
- Nebengebäude mit 4 Abstellräumen
- Carport
- Garage (zur Zeit als Lagerfläche genutzt)

Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Alles zum Standort

Die Stadt Schwarzheide mit ca. 5.500 Einwohnern liegt im Landkreis Oberspreewald Lausitz im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz.

Trotz ihrer vermeintlich geringen Größe ist die Stadt ein wirtschaftlicher Leuchtturm für die Region. Mit der BASF Schwarzheide GmbH befindet sich der größte Arbeitgeber der Region innerhalb der Stadtgrenzen. Im Umfeld des Chemieunternehmens und im Gewerbegebiet Süd sind weitere mittelständische Unternehmen wie die Fränkischen Rohrwerke sowie zahlreiche kleinere Betriebe angesiedelt. Der Wirtschaftsstandort ist einer von 15 Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg. Damit werden ausgewählte Zukunftsbranchen gefördert.

Das Outlet-Center "Schwarzheide Mitte" bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und zieht Besucher aus nah und fern an. Neben dem Outlet-Center befindet sich das Heidecenter, das weitere Einkaufsmöglichkeiten wie einen Lebensmitteldiscounter sowie ein großes Fitnesscenter bietet.

Wahrzeichen der Stadt ist der 36 Meter hohe Wasserturm, der einst als Rathausturm geplant war und 1943/44 größtenteils von französischen Kriegsgefangenen erbaut wurde.

Mit zwei Autobahnabfahrten (A13) fungiert die Stadt Schwarzheide gleichzeitig als "Tor zum Lausitzer Seenland". Die unmittelbare Anbindung der Stadt an das Tourismusgebiet "Lausitzer Seenland" und den nahe gelegenen Senftenberger See wird von Einwohnern und Besuchern sehr geschätzt.

Insbesondere durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig, den direkten Anschluss an die Bundesstraße B169 sowie die Autobahn A13 ist Schwarzheide infrastrukturell gut angebunden.

nächst größere Städte und Regionen:

- Dresden - 50km
- Berlin - 130km
- Cottbus - 50km
- Senftenberger See - 10km
- Spreewald - 45km

Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 193.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
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 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.

Objektnummer: 25446002 - 01987 Schwarzheide

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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