Ruhland

Ländliches Idyll mit Potential - Charmantes EFH mit Garten & vielseitigem Nebengebäude in Arnsdorf

Objektnummer: 25446015



KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 638 m²

Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

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

Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Auf einen Blick

Objektnummer	25446015
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	175.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 160 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	149.49 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.09.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

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: 25446015 - 01945 Ruhland

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1910 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem gepflegten Grundstück von ca. 638 m². Die Immobilie vereint traditionellen Charme mit zeitgemäßer Modernisierung und bietet eine Wohnfläche von etwa 100 m², ergänzt durch ca. 50 m² wohnflächenähnliche Nutzfläche im Nebengebäude.
Im Jahr 2008 erfolgte eine Komplettsanierung, bei welcher alle wesentlichen Bauteile des Hauses erneuert wurden. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen die Erneuerungen der Fenstern, Fassade, Heizungsanlage, Elektroinstallation, Küche sowie des Badezimmers. Die 2018 durchgeführte Dachmodernisierung inklusive Neudeckung sorgt für einen zeitgemäßen Eindruck und zusätzliche Sicherheit hinsichtlich der Bausubstanz.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses verfügt über ein zentrales Wohn- und Esszimmer welches das Herzstück des Hauses bildet. Darüber hinaus runden ein großes Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, ein Flurbereich sowie eine separat gehaltene Küche, das Raumangebot dieser Etage ab.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, welche ganz individuell auch als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden könnten. Ein weiterer Raum im Dachgeschoss mit wohnflächenähnlicher Nutzfläche könnte ein Arbeitszimmer oder einen Gäste-Schlafraum beherbergen.
Die 2008 installierte Öl-Heizungsanlage befindet sich im Anbau und wird auch an kalten Tagen für wohlige Wärme im gesamten Haus sorgen. Ebenfalls im Anbau befindet sich eine praktische Garage mit elektronischen Rolltor.

Ein besonderes Highlight ist das Nebengebäude, welches vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein großer lichtdurchfluteter Raum welcher bisher als Partyraum genutzt wurde sowie ein großzügiger offener Küchen- und Empfangsbereich bilden die zentralen Räumlichkeiten des Nebengebäudes. Zusätzlich gibt es ein Bad mit Dusche. Ob als Gäste- oder Hobbybereich, Arbeitszimmer oder zusätzlicher Wohnraum – in diesem Nebengebäude bleiben keine Wünsche offen.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, den umfangreich modernisierten Ausstattungsmerkmalen und den zusätzlichen Nutzflächen im Nebengebäude empfiehlt sich diese Immobilie insbesondere für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause legen. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder eine gewünschte Besichtigung zur Verfügung – überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Wohnhauses.

Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Ausstattung und Details

• Einfamilienhaus in massiver Bauweise
• Baujahr ca. 1910
• Wohnfläche ca. 100 m²
- zusätzliche ca. 10m² wohnflächenähnliche Nutzfläche im Dachgeschoss (Derzeit Schlafzimmer)
- zusätzlich ca. 50m² wohnflächenähnliche Nutzfläche im Nebengebäude (Derzeit Partyraum)
• Sanierung und Modernisierung:
- 2018 Dachmodernisierung inkl. Neudeckung & Dämmung
- 2008 Komplettsanierung des Hauses
+ Fenster / Fassade / Heizungsanlage / Innenausbau / Küche / Bad
- 2010 - 2022 Umbau und Modernisierung Nebengebäude
+ Schaffung Partyraum mit großer Glasfront
+ Modernisierung Küche und Bad (Abwasseranschluss noch Ausstehend) im NG
- 2008 Anbau Garage
• Öl-Heizungsanlage im Anbau
• 1 Terrasse
• 1 Garage
• Gartenbereich mit Terrasse und kl. Teich
• Brunnen für Gartenbewässerung

Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Alles zum Standort

Arnsdorf ist ein Gemeindeteil der südbrandenburgischen Stadt Ruhland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Der Ortteil ist umrahmt von zahlreichen Wald- und Wiesenflächen, welche das Flair der Gemeinde prägen. Über die Ortsgrenzen hinaus bekannt ist Arnsdorf unter anderem durch den jährlich im Sommer stattfindenden Pferde- und Bauernmarkt, welcher zahlreiche Gäste aus Nah und Fern anzieht. Darüber hinaus erfreut sich der Ort über ein reges Vereinsleben mit zahlreichen Angeboten. Die Landesstraße L55 durchquert den Ort und verbindet diesen mit dem Stadtkern von Ruhland im Norden, sowie den Orten Jannowitz, Kroppen und Ortrand im Süden.
Die Stadt Ruhland, mit ihren ca.3.700 Einwohnern liegt im Süden Brandenburgs, geografisch in der Oberlausitz. Unmittelbar nördlich der Stadt beginnt die Niederlausitz, von ihr durch die Schwarze Elster getrennt. Durch den Ort fließen das Ruhlander Schwarzwasser und der Ruhlander Binnengraben der Schwarzen Elster. Die Stadt ist das Zentrum des Amtes Ruhland.
Wahrzeichen der Stadt ist die weit über die Stadtgrenzen hinaus sichtbare Stadtkirche, welche sich unweit des Marktplatzes befindet. Der Innenstadtbereich und die Gebäude rings um den Marktplatz wurden ab 1993 aufwendig saniert und geben der Stadt ihr heutiges Altstadt-Flair.

Bedingt durch die Autobahn-Anschlussstelle "Ruhland" dient Ruhland gemeinsam mit der Stadt Schwarzheide gleichzeitig als "Tor zum Lausitzer Seenland". Der unmittelbare Anschluss der Stadt an das Tourismusgebiet und dem nahen Senftenberger See wird von Einwohnern und Besuchern sehr geschätzt.
Besonders durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig, dem direkten Anschluss an die B169 sowie der Autobahn A13 ist Ruhland infrastrukturell gut angebunden.
Der Bahnhof Ruhland bietet darüber hinaus weitere direkte Schienen-Fernanbindungen an Städte wie Dresden, Cottbus und Leipzig.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:
- Dresden: 50km
- Leipzig: 130km
- Berlin: 130km
- Spreewald: 45km
- Senftenberger See: 17km

Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25446015 - 01945 Ruhland

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com