Ruhland

Rural idyll with potential - Charming detached house with garden & versatile outbuilding in Arnsdorf

Property ID: 25446015



PURCHASE PRICE: 175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m^2 • ROOMS: 4 • LAND AREA: 638 m^2

Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

At a glance

Property ID	25446015
Living Space	ca. 100 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1910
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	175.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 160 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	24.09.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	149.49 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

The property





Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

A first impression

This detached house, built around 1910 using solid construction methods, sits on a well-maintained plot of approximately 638 m². The property combines traditional charm with contemporary modernization and offers a living area of approximately 100 m², supplemented by approximately 50 m² of usable space in the outbuilding. A complete renovation was carried out in 2008, during which all essential structural elements of the house were renewed. Key improvements included the replacement of windows, the facade, the heating system, the electrical wiring, the kitchen, and the bathroom. The roof modernization, including a new covering, completed in 2018, ensures a modern appearance and added structural integrity. The ground floor features a central living and dining room, which forms the heart of the home. A large bedroom, a bathroom with natural light, a shower, and a bathtub, a hallway, and a separate kitchen complete the layout of this floor. The upper floor offers two further bedrooms, which could also be used as offices or children's rooms. Another room in the attic, with a usable area similar to living space, could house a study or a guest bedroom. The oil heating system, installed in 2008, is located in the extension and will ensure comfortable warmth throughout the house, even on cold days. Also located in the extension is a practical garage with an electronic roller door. A particular highlight is the outbuilding, which offers versatile usage possibilities. A large, light-filled room, previously used as a party room, and a spacious open-plan kitchen and reception area form the central spaces of the outbuilding. There is also a bathroom with a shower. Whether as a guest room, hobby room, study, or additional living space – this outbuilding leaves nothing to be desired. With its well-thought-out layout, extensively modernized features, and the additional usable space in the outbuilding, this property is particularly suitable for couples or small families who value a well-maintained home. We would be happy to answer any questions or arrange a viewing – see for yourself the potential of this house.

Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

Details of amenities

• 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

Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

All about the location

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

Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 149.49 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
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.

Property ID: 25446015 - 01945 Ruhland

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

René Swat

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg
Tel.: +49 3573 - 7 288 244
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com