Ruhland

Idilio rural con potencial: encantadora casa unifamiliar con jardín y dependencia versátil en Arnsdorf

Número de propiedad: 25446015



PRECIO DE COMPRA: 175.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m^2 • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m^2

Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

De un vistazo

Número de propiedad	25446015
Superficie habitable	ca. 100 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1910
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	175.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 160 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	24.09.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	149.49 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

La propiedad





Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida alrededor de 1910 con sólidos métodos de construcción, se asienta sobre una parcela bien cuidada de aproximadamente 638 m². La propiedad combina el encanto tradicional con la modernización contemporánea y ofrece una superficie habitable de aproximadamente 100 m², complementada con aproximadamente 50 m² de espacio útil en la dependencia. En 2008 se llevó a cabo una reforma integral, durante la cual se renovaron todos los elementos estructurales esenciales de la casa. Las mejoras clave incluyeron la sustitución de ventanas, la fachada, el sistema de calefacción, el cableado eléctrico, la cocina y el baño. La modernización del tejado, que incluyó una nueva cubierta, finalizada en 2018, garantiza una apariencia moderna y una mayor integridad estructural. La planta baja cuenta con un salón-comedor central, que constituye el corazón de la casa. Un amplio dormitorio, un baño con luz natural, ducha y bañera, un pasillo y una cocina independiente completan la distribución de esta planta. La planta superior ofrece dos dormitorios más, que también podrían utilizarse como despachos o habitaciones infantiles. Otra habitación en el ático, con una superficie útil similar a la de la vivienda, podría albergar un estudio o una habitación de invitados. La calefacción de gasóleo, instalada en 2008, se encuentra en la ampliación y garantiza una agradable calidez en toda la casa, incluso en los días fríos. En la ampliación también se encuentra un práctico garaje con puerta enrollable electrónica. Una característica destacada es la dependencia, que ofrece múltiples posibilidades de uso. Una amplia y luminosa sala, anteriormente utilizada como salón de fiestas, y una espaciosa cocina abierta con recepción conforman los espacios centrales de la dependencia. También hay un baño con ducha. Ya sea como habitación de invitados, sala de ocio, estudio o espacio adicional para vivir, esta dependencia satisface todas las necesidades. Con su cuidada distribución, sus amplias mejoras y el espacio útil adicional de la dependencia, esta propiedad es ideal para parejas o familias pequeñas que valoran una casa bien cuidada. Estaremos encantados de responder a cualquier pregunta o concertar una visita: compruebe usted mismo el potencial de esta casa.

Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

Detalles de los servicios

• 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

Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25446015 - 01945 Ruhland

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

René Swat

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com