Ruhland

Un havre de paix champêtre avec un fort potentiel - Charmante maison individuelle avec jardin et dépendance polyvalente à Arnsdorf

CODE DU BIEN: 25446015



PRIX D'ACHAT: 175.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 638 m^2

CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25446015
Surface habitable	ca. 100 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1910
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	175.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 160 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	149.49 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

La propriété





CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

Une première impression

Cette maison individuelle, construite vers 1910 selon des méthodes de construction robustes, se situe sur un terrain bien entretenu d'environ 638 m². Alliant charme traditionnel et confort moderne, elle offre une surface habitable d'environ 100 m², complétée par une dépendance d'environ 50 m². Une rénovation complète a été réalisée en 2008, avec le remplacement de tous les éléments structurels essentiels. Parmi les principales améliorations, on peut citer le remplacement des fenêtres, de la façade, du système de chauffage, du câblage électrique, de la cuisine et de la salle de bains. La modernisation de la toiture, avec la pose d'une nouvelle couverture, achevée en 2018, assure une esthétique contemporaine et une meilleure solidité. Le rez-de-chaussée se compose d'un séjour/salle à manger central, véritable cœur de la maison. Une grande chambre, une salle de bains baignée de lumière naturelle avec douche et baignoire, un couloir et une cuisine séparée complètent l'agencement de ce niveau. L'étage offre deux chambres supplémentaires, pouvant également servir de bureaux ou de chambres d'enfants. Une autre pièce aménagée dans les combles, d'une surface habitable comparable à un séjour, pourrait accueillir un bureau ou une chambre d'amis. Le système de chauffage au fioul, installé en 2008 dans l'extension, garantit une chaleur agréable dans toute la maison, même par temps froid. L'extension comprend également un garage pratique avec porte sectionnelle motorisée. La dépendance, avec ses nombreuses possibilités d'aménagement, constitue un atout majeur. Elle se compose d'une grande pièce lumineuse, autrefois utilisée comme salle de réception, et d'une cuisine ouverte spacieuse sur un séjour. On y trouve également une salle de bain avec douche. Chambre d'amis, atelier, bureau ou espace de vie supplémentaire : cette dépendance répond à tous les besoins. Grâce à son agencement bien pensé, ses équipements modernisés et l'espace supplémentaire offert par la dépendance, cette propriété est idéale pour les couples ou les petites familles qui recherchent une maison bien entretenue. Nous serons ravis de répondre à vos questions ou d'organiser une visite ; venez découvrir par vous-même le potentiel de cette maison.

CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

Détails des commodités

• 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

CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25446015 - 01945 Ruhland

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

René Swat

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com