Ruhland

Idillio rurale con potenziale - Affascinante casa indipendente con giardino e dependance versatile ad Arnsdorf

Codice oggetto: 25446015



PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m^2 • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m^2

Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25446015
Superficie netta	ca. 100 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	175.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 160 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	24.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	149.49 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

La proprietà





Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita intorno al 1910 con solidi metodi di costruzione, sorge su un terreno ben curato di circa 638 m². La proprietà combina il fascino tradizionale con la modernizzazione contemporanea e offre una superficie abitabile di circa 100 m², integrata da circa 50 m² di spazio utilizzabile nella dependance. Nel 2008 è stata effettuata una ristrutturazione completa, durante la quale sono stati rinnovati tutti gli elementi strutturali essenziali della casa. I principali miglioramenti hanno incluso la sostituzione di finestre, facciata, impianto di riscaldamento, impianto elettrico, cucina e bagno. La modernizzazione del tetto, inclusa una nuova copertura, completata nel 2018, garantisce un aspetto moderno e una maggiore integrità strutturale. Il piano terra ospita un soggiorno e una sala da pranzo centrali, che costituiscono il cuore della casa. Un'ampia camera da letto, un bagno con luce naturale, doccia e vasca, un disimpegno e una cucina separata completano la disposizione di questo piano. Il piano superiore offre altre due camere da letto, che potrebbero essere utilizzate anche come uffici o camerette per bambini. Un'altra stanza in mansarda, con una superficie utile simile a quella abitabile, potrebbe ospitare uno studio o una camera per gli ospiti. Il riscaldamento a gasolio, installato nel 2008, si trova nell'ampliamento e garantirà un calore confortevole in tutta la casa, anche nelle giornate più fredde. Nell'ampliamento si trova anche un pratico garage con serranda avvolgibile elettrica. Un punto di forza particolare è la dependance, che offre versatili possibilità di utilizzo. Un ampio e luminoso soggiorno, precedentemente utilizzato come sala feste, e una spaziosa cucina a pianta aperta con zona giorno costituiscono gli spazi centrali della dependance. C'è anche un bagno con doccia. Che si tratti di camera per gli ospiti, sala hobby, studio o ulteriore spazio abitabile, questa dependance non lascia nulla a desiderare. Grazie alla sua disposizione ben studiata, alle caratteristiche ampiamente modernizzate e all'ulteriore spazio utilizzabile nella dependance, questa proprietà è particolarmente adatta a coppie o piccole famiglie che apprezzano una casa ben tenuta. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda o di organizzare una visita: scoprite di persona il potenziale di questa casa.

Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

Dettagli dei servizi

• 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

Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25446015 - 01945 Ruhland

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

René Swat

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com