Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Wohnkomfort in ländlicher Idylle - modernisiertes Einfamilienhaus auf großzügigen Grundstück

Objektnummer: 25446023



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3764 m^2

Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

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

Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Auf einen Blick

Objektnummer	25446023
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	18.01.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	221 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Die Immobilie





Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Die Immobilie





Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Die Immobilie





Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Die Immobilie





Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Die Immobilie





Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Die Immobilie





Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Die Immobilie





Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Die Immobilie





Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

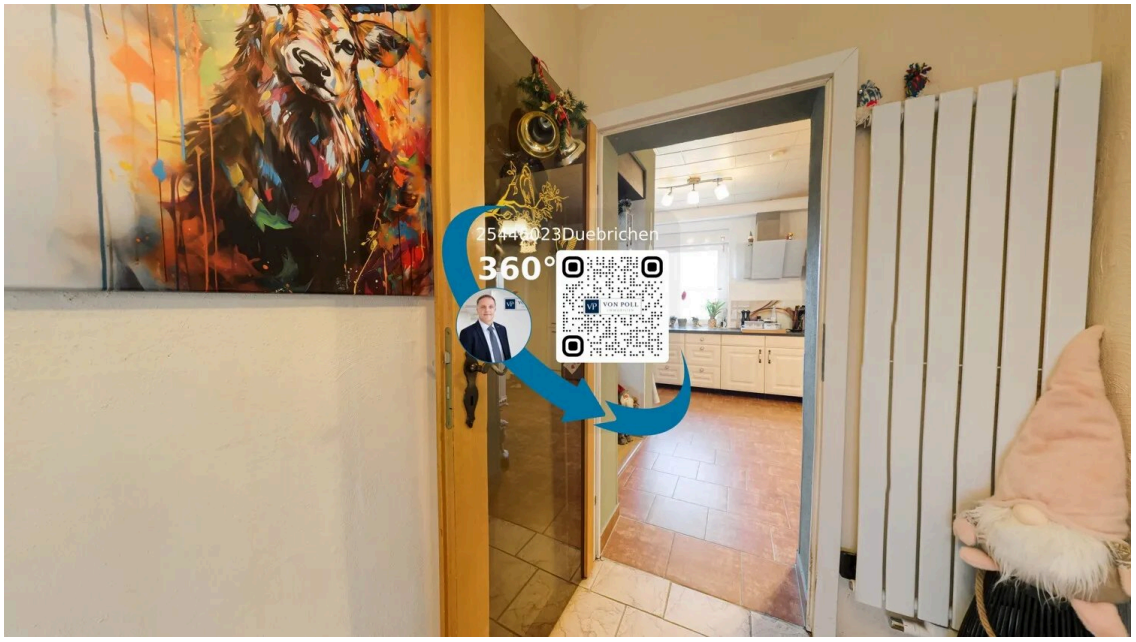
Die Immobilie





Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Die Immobilie



Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 3.764 m². Das Baujahr liegt um 1900 wobei die Immobilie in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und fortlaufend instand gehalten wurde. Im Jahr 2016 wurde es zum heutigen modernen Wohnhaus umgebaut, wobei die Fenster, die Leitungen sowie die Elektrik erneuert wurden und ein vollständiger Innenausbau erfolgte. Das Dach wurde 2017 erneuert und das Badezimmer im Dachgeschoss 2020 modernisiert. Im Jahr 2023 wurde die Heizungsanlage durch eine effiziente Holzvergaser-Zentralheizung ersetzt und die Fassade zuletzt 2024 überarbeitet.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf großzügige Flächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Im Erdgeschoss befinden sich das einladende Wohnzimmer mit kleiner Terrasse, die Küche mit Einbauküche sowie das Bad, ein Gäste-Zimmer und ein Schlafzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich aktuell zwei große Kinderzimmer wovon eines über eine separate Ankleide verfügt.

Insgesamt umfasst die Immobilie somit fünf Zimmer welche sich auf 2 Etagen verteilen und von denen vier ganz individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Beide Etagen verfügen jeweils über ein Badezimmer: Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit Badewanne, im Dachgeschoss ein Bad mit Dusche.

Neben dem Haupthaus verfügt das Anwesen über großzügigen Nebengelass. Eine separate Sommerküche mit einer ca. 20 m² großen Terrasse bietet beispielsweise vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Die weitläufige Gartenfläche lässt viel Raum für individuelle Gestaltung, sei es zur Erholung, als Spielfläche oder für den Anbau eigener Gemüsebeete.

Das Angebot wird durch eine Werkstatt- und Abstellmöglichkeiten, einen Stall mit Heuboden, eine Außentoilette sowie eine separate Dusche im Nebengebäude ergänzt. Die Garage wird derzeit als Heizraum genutzt, kann aber ohne Probleme wieder als Garage verwendet werden.

Die Ausstattung ist als normal einzustufen und bietet eine solide Basis für den sofortigen Bezug. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Verbindung aus historischem Charme und nachhaltig durchgeführten Sanierungen. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen diese vielseitige Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Ausstattung und Details

• Einfamilienhaus in massiver Bauweise
• Baujahr vor 1900
• Wohnfläche ca. 105 m²
• Grundstücksfläche: ca. 3.764 m²
• 5 Zimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Gästezimmer
- Küche mit EBK
- 2 Bäder (EG mit Badewanne | DG mit Dusche)
- 2 große Kinderzimmer im DG
• Holzvergaser-Heizungsanlage im Nebengebäude
• Sanierung und Modernisierung:
- 2016 Fenster, Leitungssysteme, Anschlüsse, Elektrik, Innenausbau
- 2017 Dach
- 2020 Bad OG
- 2022 Fassade
- 2023 neue Heizungsanlage
• 1 Terrasse direkt am Haus
• Sommerküche mit zusätzlicher Terrasse ca. 20m²
• 1 Garage (derzeit als Heizraum genutzt)
• großzügiger Garten
• Scheune (Werkstatt + Abstellraum)
• Außentoilette und Dusche im Nebengebäude
• Stall + Heuboden

Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Alles zum Standort

Dübrichen ist ein Ortsteil der Stadt Doberlug-Kirchhain, im Landkreis Elbe-Elster, im Süden Brandenburgs und bietet Familien ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die dörfliche Struktur, wenig Durchgangsverkehr und die umgebende Landschaft aus Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten schaffen ideale Bedingungen für ein sicheres und entspanntes Aufwachsen von Kindern.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur gut entwickelt. Das nahegelegene Stadtzentrum von Doberlug-Kirchhain ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine umfassende Versorgung des täglichen Bedarfs. Dort befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie weitere Dienstleistungsangebote. Familien profitieren zudem von einem guten Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Stadt.

Für Berufspendler und Schüler ist die verkehrstechnische Anbindung ein weiterer Pluspunkt: Der Bahnhof Doberlug-Kirchhain ermöglicht regionale Bahnverbindungen, unter anderem in Richtung Cottbus und Berlin. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist komfortabel.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung – darunter Rad- und Wanderwege sowie Spiel- und Sportangebote – machen Dübrichen zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, die ein harmonisches Zusammenspiel aus ländlicher Ruhe, funktionierender Infrastruktur und guter Erreichbarkeit schätzen. Verkehrstechnisch ermöglicht die nahegelegene Landesstraße L702 die Anbindung an die B96 und B101 sowie darüber hinaus an die Autobahn A13 Berlin-Dresden.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:
- Berlin (Flughafen BER) 105 km
- Dresden 80 km
- Leipzig 95km
- Finsterwalde 20km

Objektnummer: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 221.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25446023 - 03253 Doberlug-Kirchhain / Dübrichen

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