Schwarzbach / Biehlen

Charmantes und Familienfreundliches Landhaus mit idyllischem Innenhof und großem Grundstück

Objektnummer: 26446025



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3356 m^2

Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

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

Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Auf einen Blick

Objektnummer	26446025
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1800
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.02.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	208 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Ein erster Eindruck

Dieses besondere sowie großzügige Landhaus verbindet historischen Charme mit großzügigem Wohnraum und einem weitläufigen Grundstück. Das in traditioneller Lehmbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 165 m² Wohnfläche insgesamt sechs Zimmer und eröffnet insbesondere Familien zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander zu verbinden. Die Lehmbauweise ist dabei nicht nur ein charakteristisches Merkmal des Hauses, sondern wird auch für ihr angenehmes und ausgeglichenes Raumklima geschätzt.

Bereits der großzügige Windfang mit Sitzmöglichkeit vermittelt einen einladenden Eindruck. Im Erdgeschoss befinden sich das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin, ein Schlafzimmer, die Küche sowie ein geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne sowie separatem WC. Ein kleiner Hauskeller mit ca. 20 m² ergänzt das Raumangebot. Im Dachgeschoss stehen vier weitere Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Das Haus wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten, saniert und modernisiert. Unter anderem wurden 1992/94 das Dach erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut, 1997 Fenster und Fassade sowie die Öl-Heizungsanlage erneuert und 2001 das Bad saniert. In den Folgejahren wurden unter anderem Küche, Schlafzimmer, Türen, Fußböden und die Elektrik modernisiert. 2025 erfolgten die Sanierung der Fassade und die Aufarbeitung des Daches.

Ein besonderes Highlight des ca. 3.356 m² großen Grundstücks ist der idyllische Innenhof mit seinem charakteristischen 4-Seitenhof-Flair. Eine Terrasse bietet einen schönen Platz zum Verweilen, während die großzügigen Garten- und Wiesenflächen viel Freiraum für die Familie, Hobby und Freizeitgestaltung eröffnen.
Auch die Nebengebäude bieten vielseitige Möglichkeiten. Ein großer Anbau beherbergt einen Party- bzw. Hobbyraum, ein separates, behindertengerechtes Badezimmer mit Dusche, Heizungs- und Lagerflächen sowie weitere Ausbaureserve. Zahlreiche Nebenräume, eine Garage, ein Außenstellplatz und eine große Scheune schaffen zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten. Eine zweite Grundstückseinfahrt erschließt den hinteren Bereich des Grundstücks.

Wer ein großzügiges Zuhause mit Geschichte, Charakter und viel Platz sucht, findet hier eine Immobilie mit besonderen Möglichkeiten. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Landhauses überzeugen.

Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Ausstattung und Details

- gepflegtes Landhaus (EFH) in energieeffizienter Lehmbauweise
- Wohnfläche ca. 165 m²
- Grundstücksfläche: ca. 3.356 m²
- 6 Zimmer zzgl. großzügigem Windfang
- Fortlaufende, stufenweise Sanierung und Modernisierung seit:
- 2025 Fassade saniert & Dach aufgearbeitet
- 2024 behindertengerechtes Bad im Anbau installiert
- 2020 neue Türen im EG - Flure im EG und DG saniert (Elektrik, Fußböden)
- 2017 SZ und Küche saniert (Elektro, Fußböden)
- 2011 Anbau Partyraum (ehem. Bioladen) inkl. Heizung und Wasseranschluss
- 2001 Sanierung Bad und Sanitär
- 1997 neue Fenster & Fassade & Öl-Heizungsanlage
- 1992/94 Erneuerung Dach & Ausbau Dachgeschoss
- ÖL-Heizungsanlage
- Terrasse im Innenhof
- Scheune und Nebengelass
- idyllischer Innenhof
- großzügige Wiesenflächen
- zweite Grundstückseinfahrt am hinteren Teil des Grundstücks

Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Alles zum Standort

Biehlen ist ein kleiner, idyllischer Ortsteil der Gemeinde Schwarzbach im südbrandenburgischen Landkreis Oberspreewald-Lausitz und gehört zum Amt Ruhland. Der landwirtschaftlich geprägte Ort bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld und verbindet ländliche Idylle mit einer zentralen Lage. Die Schwarze Elster sowie der Biehlener Park mit seinem rund 3,8 Hektar großen Auwaldbestand unterstreichen den natürlichen Charakter des Ortes. Gleichzeitig sind Senftenberg, Ruhland und Schwarzheide schnell erreichbar.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Lage im Lausitzer Seenland. Der nahe gelegene Senftenberger See bietet vielfältige Möglichkeiten für Baden, Wassersport, Radfahren und Erholung. Seit Sommer 2026 sind mit dem Senftenberger, Geierswalder, Partwitzer, Sedlitzer und Großräschener See erstmals fünf große Seen über schiffbare Kanäle miteinander verbunden. Damit entstand ein zusammenhängendes Wasserrevier mit rund 5.300 Hektar und etwa 50 Kilometern schiffbaren Wasserwegen – ein weiterer wichtiger Impuls für die Freizeit- und Tourismusregion. Auch das gut ausgebaute Radwegenetz eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, die Seen und die abwechslungsreiche Landschaft zu entdecken.

Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus bietet die nahe gelegene Kreisstadt Senftenberg eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Gastronomie und kulturellen Angeboten. Gleichzeitig befinden sich bedeutende Wirtschafts- und Industriestandorte wie Schwarzheide, Ruhland, Lauchhammer, Großräschen und Finsterwalde in der näheren Umgebung.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein Pluspunkt: Über die B 169 und die nahe gelegene A 13 sind die regionalen Zentren ebenso wie Dresden und Berlin gut erreichbar. Die Bahnhöfe in Ruhland und Senftenberg ergänzen das Verkehrsangebot und bieten regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Dresden, Cottbus und Berlin. Biehlen verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen, kurze Wege zu den umliegenden Städten und die besondere Freizeitqualität des Lausitzer Seenlandes – eine attraktive Kombination für Eigennutzer ebenso wie für alle, die Natur, Wasser und eine gute Anbindung schätzen.

Entfernungen zu den nächstgelegenen Großstädten / Regionen
Dresden: 55 km | Berlin: 130 km | Spreewald: 45 km | Senftenberger See: 3 km

Objektnummer: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

Sonstige Angaben

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: 26446025 - 01945 Schwarzbach / Biehlen

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