Finsterwalde

Solide Doppelhaushälfte mit Garten und Ausbaupotenzial in ruhiger Lage von Finsterwalde

Objektnummer: 26446029



KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.4 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 507 m²

Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

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

Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Auf einen Blick

Objektnummer	26446029
Wohnfläche	ca. 78.4 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	115.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	295.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 1956 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 507 m² großen Grundstück in einer ruhigen Gegend von Finsterwalde. Mit rund 78,4 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, bietet die Immobilie eine solide Basis für Familien, Paare oder Handwerker, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Der Grundriss ist praktisch durchdacht: Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen Windfang und den Flur direkt in das Wohnzimmer sowie in ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad mit Badewanne. Der derzeit nicht ausgebaute Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum oder perspektivische Ausbauoptionen.

Das Haus ist vollunterkellert und stellt damit großzügige Nutzflächen für Haustechnik, Vorräte oder Hobbys bereit. Ein besonderer Pluspunkt im Alltag ist der direkt von der Küche erreichbare, unbeheizte Anbau. Dieser Wirtschaftsraum eignet sich perfekt als Werkstatt, Waschküche oder großer Abstellraum. Abgerundet wird das Platzangebot durch eine Garage auf dem Grundstück.

Wesentliche Schritte zur Erhaltung der Bausubstanz wurden in den 1990er-Jahren vorgenommen. So wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt sowie die Fassade verputzt und mit einer Dämmung versehen. In diesem Zuge wurden auch die Haustür und die isolierverglasten Fenster erneuert. Die Elektrik wurde bereits teilweise überarbeitet und ein neuerer Sicherungskasten installiert.

Der Innenausbau mit Böden, Wänden und der Sanitäranlage ist renovierungs- bis sanierungsbedürftig. Dies eröffnet Käufern die Chance, das Innere des Hauses ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Das ca. 507 m² große Grundstück hat eine sehr angenehme, pflegeleichte Größe. Es bietet ausreichend Freiraum für Erholung, Beete oder Spielgeräte, ohne dabei einen zu hohen Pflegeaufwand zu erfordern.

Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Ausstattung und Details

• Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
• Baujahr 1956
• Wohnfläche ca. 78,4 m²
• Grundstücksfläche: ca. 507 m²
• Nutzfläche: ca. 12 m²
• 4 Zimmer
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- Schlaf- / Kinderzimmer 1
- Schlaf- / Kinderzimmer 2
- Küche
- kleiner Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Wirtschaftsraum
• Zentralheizung Gas
• Sanierung und Modernisierung:
- 1993 Eindeckung und Dämmung des Daches
- 1993 Erneuerung der Fassade (Putz inklusive Dämmung)
- 1999 Einbau isolierverglaster Fenster
- Teilweise Erneuerung der Elektrik
• 1 Garage
• Pflegeleichter Garten

Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

Alles zum Standort

Die Stadt Finsterwalde mit ihren ca. 17.000 Einwohnern liegt im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz. Als größte Stadt des Landkreises Elbe-Elster ist sie zugleich Mittelpunkt der sie umgebenden Sängerstadtregion. Besucher und Einwohner erleben Finsterwalde heute als vitales Mittelzentrum mit einer starken Wirtschafts- und Gewerbestruktur, einem umfassenden Dienstleistungsangebot, als Einkaufsstadt und mit einer anregenden Kunstszene.

Mit dem Schlager „Wir sind die Sänger von Finsterwalde“ ist Finsterwalde deutschlandweit als Sängerstadt bekannt. Alle zwei Jahre findet das Sängerfest statt. Es zählt zu den größten Volksfesten Brandenburgs. Die fast vollständig sanierte Innenstadt bietet architektonische Vielfalt. Renaissance, Barock, Gründerzeit und Jugendstil mischen sich mit modernen Bauten. Die Innenstadt ist lebendiges Zentrum zum Wohnen, Leben, Bummeln und Einkaufen. Ein breit gefächertes gastronomisches Angebot lässt auch für den anspruchsvollen Gaumen nichts zu wünschen übrig.

Der Sportpark Sängerstadt als zentrale Einheit für Freizeit- und Vereinssport sucht seinesgleichen. Hier befinden sich eine Schwimmhalle mit Sauna, eine behindertengerechte Sporthalle, das Stadion mit 400-Meter-Rundlaufbahn, ein Kunstrasensportplatz, eine Tennisanlage sowie der Ausgangspunkt für verschiedene Laufstrecken in der nahe gelegenen Bürgerheide, dem Finsterwalder Bürgerwald. Insgesamt verfügt Finsterwalde über eine vielfältige Vereinslandschaft, die das Leben in der Stadt abwechslungsreich gestaltet und teilweise auch prägt. So sorgen zentrale Veranstaltungen wie der F60-Triathlon am "liegenden Eifelturm" vor den Toren der Sängerstadt oder ein City-Beachevent auf dem Marktplatz direkt im Zentrum der Stadt für Besucher aus nah und fern.
Aber auch durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig, die nur 15 km entfernte Autobahn A13 (Dresden-Berlin) sowie zahlreiche Bundesstraßen ist Finsterwalde infrastrukturell gut angebunden. Darüber hinaus bietet der Bahnhof Finsterwalde zahlreiche Fernverbindungen.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:
- Dresden: 70km
- Leipzig: 105km
- Berlin: 100km (BER)
- Lausitzer Seenland - Hafen Senftenberg: 30 km
- Lausitzer Seenland - Hafen Großräschen: 25 Km

Objektnummer: 26446029 - 03238 Finsterwalde

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: 26446029 - 03238 Finsterwalde

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