

## Attraktive 3-Raum- Eigentumswohnung im Grünen



### Adresse

An der Elsteraue 45,  
04910 Elsterwerda

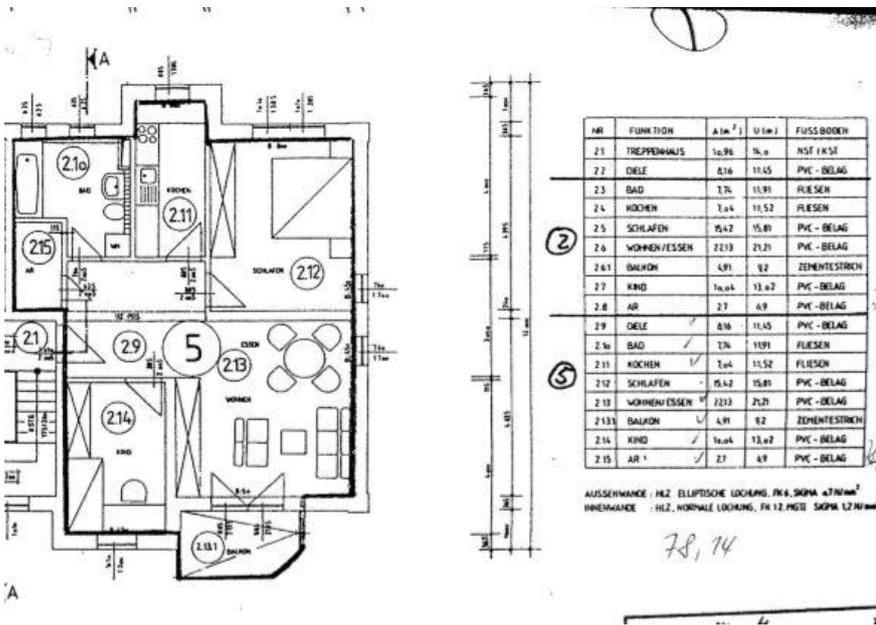
### Kaufpreis

70.000,00 €

<b>Immobilienart</b>	Eigentumswohnung
<b>Wohnfläche</b>	ca. 74,83 m <sup>2</sup>
<b>Objekttyp</b>	3-Raum-Wohnung Nr. 5, 1. OG links, 176,186/1.000 MEA
<b>Kaufpreis</b>	70.000,00 €
<b>Maklercourtage</b>	5,95 % inkl. MwSt. vom Käufer zu tragen
<b>Anzahl Wohnungen</b>	6
<b>Baujahr</b>	1995
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Energieausweis</b>	Endenergieverbrauch 105 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Ausstattung</b>	Balkon, Abstellraum, Keller, PKW-Stellplatz



## Über das Objekt



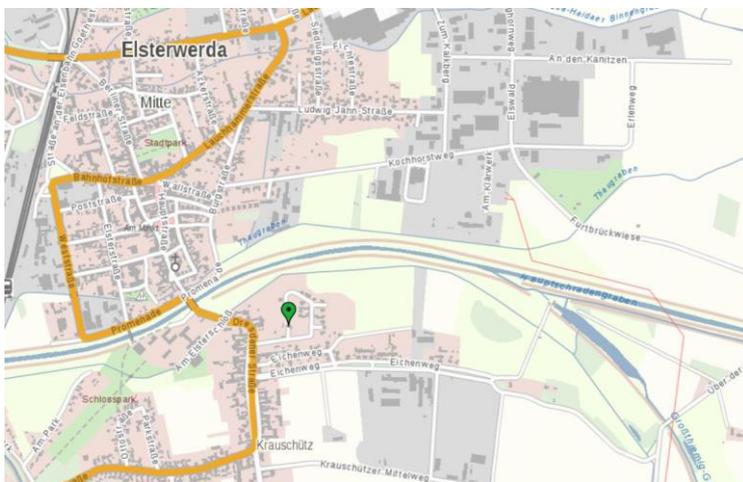
**Adresse**  
An der Elsteraue 45,  
04910 Elsterwerda

Hier offerieren wir Ihnen eine gemütliche Eigentumswohnung in Elsterwerda.

Das Objekt An der Elsteraue 45 liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Die Eigentumswohnung verfügt über 3 Räume, die modern angelegt sind. Über das große und gemütliche Wohnzimmer erreicht man einen bezaubernden Balkon, auf dem man herrlich entspannen kann. Das Schlaf- und das Kinderzimmer sind ansprechend groß. Im Bad kann man in der Badewanne relaxen.

Gern präsentieren wir Ihnen die hier angebotene Wohnung im Rahmen eines Besichtigungstermins.

## Standortinformationen



Elsterwerda ist eine Kleinstadt im brandenburgischen Landkreis Elbe-Elster. Sie umfasst eine Fläche von 41 km<sup>2</sup> und befindet sich im Süden des Naturparks Niederlausitzer Heidelandschaft und an der westlichen Grenze des Schradens, eines Niederungsgebietes der Schwarzen Elster.

An Elsterwerda grenzt im Norden die Kurstadt Bad Liebenwerda mit ihren ausgedehnten Waldgebieten der Liebenwerdaer Heide, im Nordosten das mit Streuobstwiesen durchzogene Gebiet der Gemeinde Hohenleipisch und im Osten das vom früheren Braunkohlebergbau geprägte Plessa. Das Stadtgebiet grenzt im Süden an die Schradengemeinden Gröden und Merzdorf. Im Südwesten und Westen von Elsterwerda schließt sich das Gebiet der Gemeinde Röderland an.

In der Schullandschaft der Stadt werden alle im Land Brandenburg möglichen Schulformen angeboten.

Das Elsterschloss-Gymnasium gilt gegenwärtig als eine der besten und schönsten Schulen Deutschlands. In Biehla befindet sich die 2006 durch einen Zusammenschluss der Grundschulen am Schlossplatz und Biehla entstandene Friedrich-Starke-Grundschule, benannt nach dem in Elsterwerda geborenen Musiker Friedrich Starke, und in Elsterwerda-West eine Förderschule sowie das sportbetonte Elsterschulzentrum mit Primarstufe und Sekundarstufe I. Außerdem ist in der Stadt das Oberstufenzentrum Elbe-Elster mit den Abteilungen Metalltechnik, Elektrotechnik, Wirtschaft/Verwaltung und Wirtschaft/Berufsvorbereitung ansässig. Die Kreismusikschule Gebrüder Graun betreibt in Elsterwerda eine Außenstelle.

Im Ort bieten zahlreiche Erwachsenenbildungseinrichtungen Möglichkeiten der Aus- und Weiterbildung an.

Weitere Infos erhalten Sie über die Homepage der Stadt Elsterwerda unter [www.elsterwerda.de](http://www.elsterwerda.de).

Das Stadtzentrum Elsterwerdas erreichen Sie in 10 Minuten per Pedes. Dort finden Sie gute Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Restaurants.

## Über die Immobilie

Die Immobilie liegt ruhig und doch zentrumsnah in einem reinen Wohngebiet. Das Haus wurde im Jahr 1995 errichtet. 6 Wohnungen bilden eine Gebäudenutzfläche von 509,66 qm. Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt durch Fernwärme, ebenso die Erzeugung es Warmwassers.

Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes beträgt 105 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das entspricht der Energieeffizienzklasse D.

### **Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

