

# Exposé



Sie träumen vom Leben auf dem Land – hier kann Ihr Traum wahr werden



## Adresse

Liebenwerdaer Straße 56  
04924 Bad Liebenwerda OT Theisa

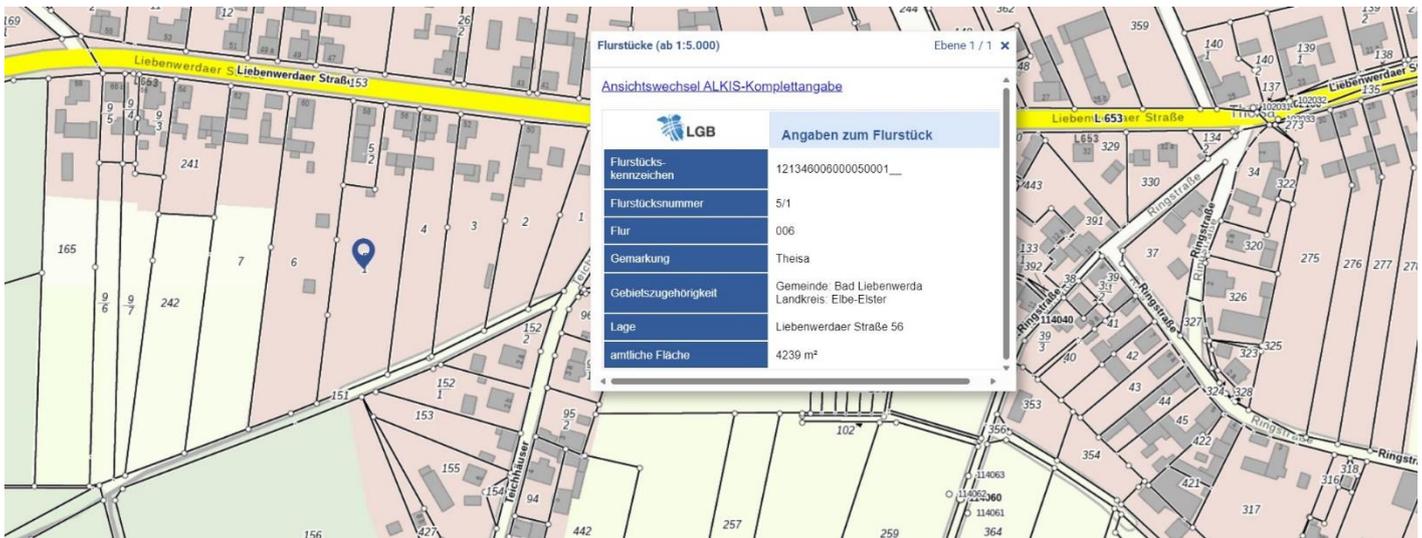
## Preis

165.000,00 € VB  
ohne zusätzliche Maklercourtage

<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 4.239 qm plus 2 Flurstücke Ackerland (1 x 109 qm und 1 x 596 qm)
<b>Wohnfläche</b>	ca. 120 qm
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Baujahr</b>	1928
<b>Verfügbar</b>	nach Absprache mit dem Eigentümer
<b>Maklercourtage</b>	ohne Maklercourtage
<b>Energieträger</b>	Öl
<b>Energieausweis</b>	Wird derzeit erstellt
<b>Ausstattung</b>	Einbauküche, Solaranlage, Garage



# Standortinformationen



## Theisa - eine Perle im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft

Theisa ist der nördlichste Ortsteil der Stadt Bad Liebenwerda im Landkreis Elbe-Elster in Brandenburg und liegt acht Kilometer nordöstlich der Stadt Bad Liebenwerda, linksseitig an der Kleinen Elster im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft Naturpark NLH. Der Ort befindet sich teilweise im Naturschutzgebiet Forsthaus Präsa Niederlausitzer Heidelandschaft und ist mit seiner Gemarkung von mehr als 1.700 ha Fläche einer der größten Orte im Landkreis Elbe-Elster.

Theisa ist seit 1993 Ortsteil der Stadt Bad Liebenwerda und besitzt derzeit ca. 400 Einwohner (2016).

Rund ein Dutzend Unternehmen und Gewerbebetriebe sind seit Jahrzehnten in Theisa angesiedelt.

Ein wahrer Schatz an landschaftlichen Kleinoden versteckt sich ganz im Süden Brandenburgs – an Theisa angrenzend – die purpur blühende Heide, sagenhafte Moorlandschaften oder romantische Streuobstwiesen lassen sich per Rad oder zu Fuß erkunden.

Bizarre Bergbaurelikte bringen einen zum Staunen und eine Kahn- oder Bootsfahrt im „Kleinen Spreewald“ entspannt in idyllischen Wasserlandschaften. Rund eine Stunde von Dresden und etwa 2 Stunden von Berlin bietet diese noch wenig besuchte Kulturlandschaft Abwechslung und Entspannung abseits vom Lärm und Trubel der Großstädte.

## Das Objekt

Veräußert wird hier ein Einfamilienhaus mit einem opulenten Grundstück, dass ideal für Tierhaltung und Selbstversorgung geeignet ist.

Das Areal ist weitgehend unbearbeitet, so dass bei der Anlage des Gartens der Phantasie keine Grenzen gesetzt sind.

Am und im Haus wurden kontinuierlich Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

So wurden die Bäder in den Jahren 2011 und 2015/16 saniert. Ein Bad mit Dusche (ebenerdig) ist im Erdgeschoss angelegt und ein Bad mit Badewanne ist im OG angelegt.

Die Fassade wurde 2011 instandgesetzt und das Dach wurde 2005 erneuert. Das Dach und die Fassade sind nicht gedämmt.

Im Jahr 2023 hat der Eigentümer zur Stromerzeugung eine Solaranlage auf dem Nebengebäude installiert.

Im Erdgeschoss des Hauses wurden Holzrahmenfenster verbaut im Obergeschoss Kunststofffenster. Die Fenster wurden in der Zeit von 2007 – 2014 sukzessive ausgetauscht. Hinweis: Das Objekt wird im unberäumten Zustand übergeben.



Selbstverständlich gibt es hier und da natürlich noch Handlungsbedarf, der vom neuen Eigentümer definiert werden kann.

Es handelt sich hier um ein feines Familienhaus mit Charakter, das seinen neuen Eigentümern viel Freude bereiten wird, denn es kann mit frischen Ideen aufgewertet werden.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass das Objekt derzeit noch nicht an das Abwasser angeschlossen ist und über eine Klärgrube verfügt. Diese muss regelmäßig geleert werden. Es sollte für die Zukunft darüber nachgedacht werden, hier eine Biokläranlage zu installieren.

Im Angebot enthalten sind zwei Flurstücke die als Ackerland genutzt werden können. Nach Auskunft des Eigentümers waren diese in der Vergangenheit verpachtet. Die Flächen befinden sich im Bereich „Die Torfwiesen“ in Theisa.

Gern präsentieren wir Ihnen das Objekt nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung im Rahmen eines Besichtigungstermins.

## Energieausweis

In dem Gebäude ist eine Ölheizung vorhanden. Diese wurde bis dato regelmäßig gewartet. Ein Energieausweis wird derzeit erstellt.

### **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.

