

Exposé



Adresse

04910 Elsterwerda, Eichenweg 40

Preis

178.000,00 € / VB

zzgl. 3,475 % Maklercourtage / mit dem Verkäufer wurde eine Courtagevereinbarung in gleicher Höhe getroffen.

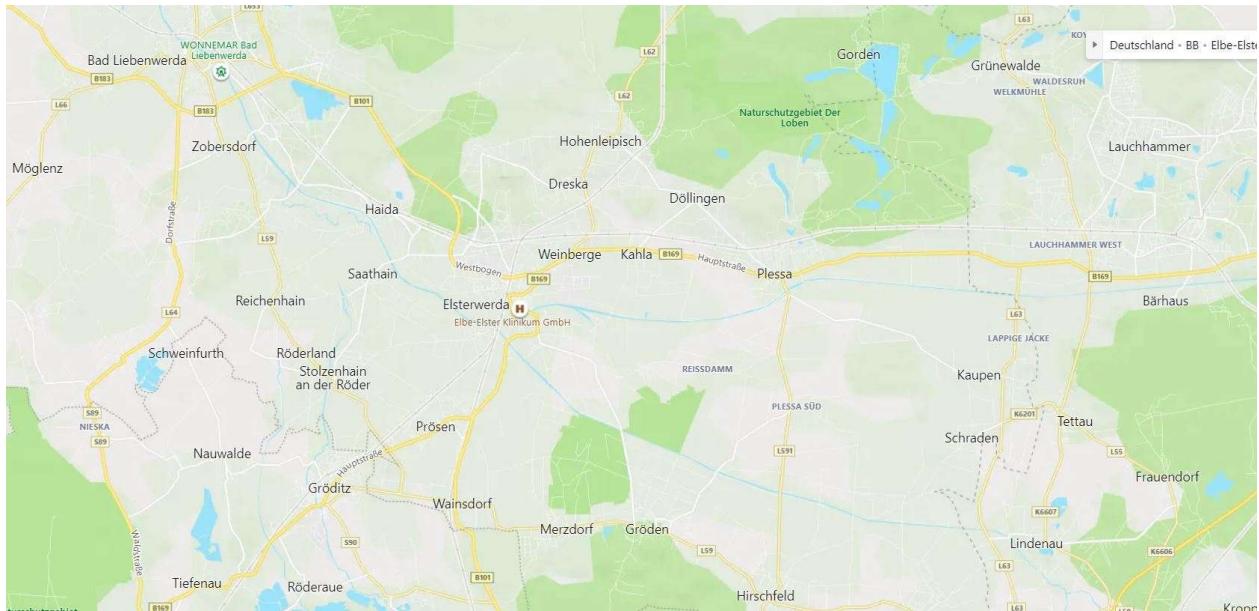
Grundstücksfläche	ca. 1.305 qm
Gebäudenutzfläche	Wohnfläche ca. 85 qm zzgl. ca. 40 qm Wohnraum im Nebengelass
Anzahl Räume	Küche, Bad und Wohnzimmer im EG, 2 Schlafräume im OG
Heizung	Gas-Zentralheizung / Erdgas
Baujahr	1900
Verfügbar	nach Absprache mit dem Eigentümer
Maklercourtage	3,475 % inkl. MwSt. / vom Käufer zu tragender Anteil
Energieausweis	Ein Energieausweis für die Immobilie liegt vor. Energieeffizienzklasse D, Endenergiebedarf 114,18 kWk (m²*a)



Adresse

04910 Elsterwerda,
Eichenweg 40

Standortinformationen



Elsterwerda ist eine Kleinstadt im brandenburgischen Landkreis Elbe-Elster. Sie umfasst eine Fläche von 41 km² 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. Im Ortsteil Biehla befindet sich die 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 ansässig. Die Kreismusikschule Gebrüder Graun betreibt in Elsterwerda eine Außenstelle.

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



Ein gut sortierter Einzelhandel und diverse gastronomische Angebote prägen die Innenstadt von Elsterwerda. Die Einkäufe des täglichen Lebens können in diversen Supermärkten erledigt werden. Trockenfußes erledigt man die Einkäufe im ElsterCenter, dass eine reichhaltige Auswahl an Geschäften bietet.

Diverse Ärzte und das Klinikum bieten eine hervorragende medizinische Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist durch den öffentlichen Nahverkehr und diverse Zugverbindungen ausgehend vom Bahnhof in Elsterwerda gegeben.

Weitere Infos erhalten Sie über die Homepage der Stadt Elsterwerda unter www.elsterwerda.de.

Das Objekt

Wir bieten hier eine sanierte Doppelhaushälfte mit diversen Nebengelassen an. In den Nebengelassen befinden sich eine teilsanierte Wohnfläche mit 40 qm und ein teilsanierter Hauswirtschaftsraum mit Bad. In diesem ist die Heizanlage untergebracht.

Diese zusätzliche Wohnfläche kann als Büro, Gästeappartement oder auch kleiner Gewerberaum genutzt werden. Vorstellbar wäre z.B. eine kleine Versicherungsagentur oder auch eine Kosmetikstudio. Durch den angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit Bad ist die Wohnfläche autark vom eigentlichen Wohnhaus.

Nebengelasse:

- 40 m² Wohnraum, noch ausbaufähig und gestaltbar z. B. zusätzliches Kinderzimmer, Sommerküche, Partyraum, Nagelstudio, Kosmetikstudio, Versicherungsagentur, Fitnessraum etc.,
- separate Werkstatt und Holzunterstand,
- überdachte Terrasse zum gemütlichen Sitzen und ideal zum Wäschetrocknen,
- separates Duschbad mit WC, Heizung und Waschmaschinenanschluss, lädt zur Fertigstellung ein,
- neue Elektrik (2024) inkl. Sicherungskasten, Erdkabel und Starkstromanschluss
- Hauskraftwerk (2023) installiert,
- Dachdämmung (2019),
- dreifach verglaste Fenster (2022),
- Terrassentür mit separatem Fenster steht zum Einbau bereit.

Die Räumlichkeiten im Nebengelass müssen noch fertiggestellt werden. Alle Materialien sind vorhanden. Es erwartet Sie viel Platz für kreative Ideen.



Diese Arbeiten wurden im Wohnhaus bereits ausgeführt:

- neues Satteldach (2005) inkl. Dämmung,
- neue Elektrik, Wasser- & Abwasserleitungen, Heizsystem (Viessmann, Gas inkl. Sandfilteranlage) (2018),
- luxuriöses Bad (2018) mit XL-Regendusche, großer eingelassener Wanne, Fußbodenheizung, Urinal und edler Ausstattung, inkl. Badmöbeln,
- neue Haustür (2020),
- neue dreifach verglaste Fenster mit Thermo-Alu-Rollos (2022),
- Kaminofen für gemütliche Abende (2022),
- stilvolle Holztreppe in edlem Design (2023),
- breite Türen ohne Schwellen,
- Trittschalldämmung in der oberen Etage,
- frisch geputzt Wände in der Küche.

Das Wohnhaus besticht durch seine gemütliche Atmosphäre. Alle Räume sind hell und freundlich und strahlen Behaglichkeit aus. Der hochwertige Kaminofen im Wohnzimmer ist nicht nur energiesparend, sondern lädt auch zum Entspannen vor dem prasselnden Feuer ein.

Die große Wohnküche ist der zentrale Raum im Haus in dem der Tag beginnt und endet. Hier kann man sich nur wohlfühlen.

Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf. Sie werden sich in dem Haus wohl und geborgen fühlen.

Doch nicht nur Haus und Nebengelasse bestechen durch Ihren Charm. Der große Garten lässt alle Herzen höherschlagen. Durch eine zweite Einfahrt kann der Garten auch von der Rückseite erreicht werden, dort könnte eine Garage errichtet werden. Viel Platz ist auch für eine Terrasse, einen Nutzgarten, ggf. einen Pool oder ein kuscheliges Gartenhaus vorhanden.

Insgesamt besticht die Lage des Objektes. Komplett ruhig in der Natur gelegen und doch braucht man nur ca. 10 Minuten zu Fuß in die Innenstadt von Elsterwerda. Das Elsterschloss-Gymnasium ist ebenfalls in ca. 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Hinweis: Das Objekt wird unberäumt übergeben.

Gern präsentieren wir Ihnen dieses Objekt im Rahmen eines Besichtigungstermins.

Ein Energieausweis für die Liegenschaft liegt vor.

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.

