

Exposé



**Sie träumen vom Eigenheim?
Ein Kleinod im Herzen von
Elsterwerda wartet auf Sie**



Adresse

Blumenstraße 7
04910 Elsterwerda

Preis

220.000,00 € VB

zzgl. der hälftigen Maklercourtage
in Höhe von 3,475 % des
beurkundeten Kaufpreises.
Mit dem Verkäufer wurde eine
Courtagevereinbarung in
gleicher Höhe getroffen.

Grundstücksfläche	ca. 600 qm
Wohnfläche	ca. 160 qm
Anzahl Zimmer	3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Küchen, 2 Wohnzimmer, Zimmer im Dachgeschoss
Baujahr	1929
Verfügbar	nach Absprache mit den Eigentümern
Maklercourtage	zzgl. 3,475 % Maklercourtage
Energieträger	Gas (Einbau 2022)
Energieausweis	Endenergieverbrauch 254,9 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse H
Ausstattung	Garage, Carport, Vollunterkellerung, Balkon im 1. OG, Dachdämmung, ausgebauten Dachgeschoss, Einbauküchen, das Objekt wird unberäumt übergeben



Standortinformationen

Die Immobilie befindet sich in der Blumenstraße, einer ruhigen Anliegerstraße in einem gewachsenen Wohngebiet von Elsterwerda. Die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Nachbarschaft bietet ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld mit geringem Verkehrsaufkommen und einer hohen Wohnqualität. Die Blumenstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen und eignet sich besonders für ruhiges Wohnen.

Das Stadtzentrum von Elsterwerda mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Banken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Attraktivität des Standortes für Familien. Elsterwerda verfügt zudem über ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot sowie zahlreiche Sporteinrichtungen.

Der Bahnhof Elsterwerda zählt zu den wichtigsten Eisenbahnknotenpunkten der Region und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Berlin, Dresden, Leipzig und Cottbus. Auch über die Bundesstraßen B101 und B169 sind die umliegenden Städte und Wirtschaftszentren bequem erreichbar.

Die naturnahe Umgebung mit den Auen der Schwarzen Elster, weitläufigen Wäldern und zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht die Blumenstraße zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Senioren gleichermaßen.



Das Objekt



Sie lieben die Nähe zur Stadt, möchten aber dennoch ruhig wohnen – dann ist das Objekt genau das Richtige für Sie.

Das Haus aus dem Jahr 1929 wurde über die Jahrzehnte liebevoll saniert und kann ohne große Arbeiten schnell bezogen werden.

Über einen liebevoll gestalteten Eingangsbereich mit Freisitz gelangen Sie in einen großzügigen Flur. Sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. OG befindet sich eine Küche. Ebenfalls ist im EG ein Bad vorhanden, wie auch im 1. OG. Im Haus sind somit 2 Wohnungen vorhanden, die ideal für eine größere Familie als auch ein Generationenwohnen geeignet sind. Derzeit nutzen die Eigentümer das Haus als Einfamilienhaus.

Der einladend gestaltete Gartenbereich lädt zum Verweilen ein und ist ideal für gemütliche Grillabende geeignet.

Eine Vollunterkellerung, ein Balkon im 1. OG, eine Garage und ein Carport komplettieren das Angebot.



Energieausweis

In dem Gebäude ist eine Gasheizung aus dem Jahr 2022 vorhanden. Diese wird regelmäßig gewartet. Gemäß des vorliegenden Energieausweises für Wohngebäude liegt der Endenergieverbrauch bei 254,9 kWh(m²*a). Das entspricht der Energieeffizienzklasse H.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Gern präsentieren wir Ihnen dieses Objekt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

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.

