

Exposé

**Ländlicher Wohntraum mit Potenzial – modernisiert,
großzügig und bereit für neue Ideen!**



Adresse

Dorfstr. 82
04931 Kosilenzien

Preis

95.000,00 € 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. 1.040 qm
Wohnfläche	ca. 124 qm
Anzahl Zimmer	3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 HWR, 1 Küche, 1 Wohnzimmer
Baujahr	1930
Verfügbar	nach Absprache mit den Eigentümern
Maklercourtage	zzgl. 3,475 % Maklercourtage
Energieträger	Gas (Einbau 2018)
Energieausweis	Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 161,5 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse F
Ausstattung	Das Objekt wird geräumt übergeben.



Standortinformationen

Die Immobilie befindet sich in der Dorfstraße 82 in Kosilenzien, einem Ortsteil der Stadt Bad Liebenwerda im Landkreis Elbe-Elster im südlichen Brandenburg.

Die Umgebung ist durch eine ruhige, ländlich geprägte Siedlungsstruktur, landwirtschaftliche Flächen und kleinere Gemeinden geprägt.

Bad Liebenwerda ist als Kurstadt ein regionales Zentrum und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Gastronomie sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten.

Über die B 101 und B 183 bestehen gute Verbindungen in Richtung Bad Liebenwerda, Elsterwerda und die umliegenden Orte. Auch größere regionale Zentren wie Finsterwalde und Torgau sind gut erreichbar.

Das unmittelbare Umfeld des Grundstücks ist durch typische dörfliche Wohnbebauung, großzügige Grundstücke und landwirtschaftlich geprägte Flächen gekennzeichnet.

Die geringe Verkehrsbelastung und das naturnahe Umfeld sorgen für eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Ausflugsziel in der näheren Umgebung ist der Burgwall, der mit seinem idyllischen Umfeld und einem wunderschönen Café zum Verweilen und Genießen einlädt.

Die umliegenden Natur- und Erholungsflächen bieten zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und entspannte Stunden im Grünen.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhigem Landleben, viel Natur, regionalen Ausflugszielen und der dennoch guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Damit eignet sich die Lage ideal für Familien, Paare und alle, die einen großzügigen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels suchen.



Das Objekt

Die Immobilie überzeugt durch ein wunderschönes Grundstück und bietet aufgrund der bereits umfangreich durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen eine solide Grundlage für die weitere individuelle Gestaltung. Die erste Etage wurde bereits umfassend saniert und verfügt über ein neu gestaltetes Badezimmer. Auch im Erdgeschoss wurden bereits wesentliche Bereiche modernisiert, darunter die vorhandene Einbauküche und die Heizungsanlage. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Scheune mit Potenzial zum Umbau in zwei Garagen, ein ausbaufähiges Dachgeschoss mit zusätzlichem Wohnraumpotenzial sowie gute Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage. Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 verbindet den besonderen Charakter eines klassischen Altbaus mit bereits umfangreich durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung.

Energieausweis

In dem Gebäude ist eine Gasheizung aus dem Jahr 2018 vorhanden. Diese wird regelmäßig gewartet. Gemäß des vorliegenden Energieausweises für Wohngebäude liegt der Endenergieverbrauch bei 161,5 kWh(m²*a). Das entspricht der Energieeffizienzklasse F.

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.

