



**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**



**Objektnummer 1022**

## ***Freiraum für die Familie: Vielseitiges Wohnhaus schöner Lage***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**  
**Courtagehinweis**

**215.000,00 €**  
**3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer**  
**Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber**  
**in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Me**



<b>Wohnfläche</b>	<b>175,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>828,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>35,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2002</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befeuuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>08.01.2036</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>139.7</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>09.01.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**

### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in Neu-Bückgen, einem gewachsenen und ruhigen Ortsteil von Großräschen. Sie profitieren hier von der Nähe zur Natur und den Vorzügen einer funktionierenden Infrastruktur.*

*Der Großräschener See und die IBA-Terrassen sind nur einen kurzen Weg entfernt – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung am Wasser.*

*Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in Großräschen schnell erreichbar.*

*Durch die gute Anbindung an die B96 und die A13 sind Sie auch für Pendlerwege Richtung Dresden, Berlin oder Cottbus strategisch gut positioniert.*



### Objektbeschreibung

*Das vollunterkellerte Einfamilienhaus wurde ursprünglich als klassischer DDR-Bungalow im Hochparterre errichtet und im Jahr 2002 umfassend aufgestockt, wodurch heute zwei bauliche Welten unter einem Dach vereint sind. Diese Kombination eröffnet Ihnen maximale Flexibilität in der Nutzung: zum Beispiel als großes Einfamilienhaus oder mit zwei getrennten Wohneinheiten.*

*Im Erdgeschoss finden Sie die bewährte, großzügige Raumaufteilung des ursprünglichen Baujahres vor. Vier Zimmer, eine Küche und ein Wannenbad bieten hier viel Platz für Familie, Gäste oder Hobbys. Dieser Bereich präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Freiheit gibt, Böden, Wände und Ausstattung ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Budget neu zu gestalten, ohne Kompromisse bei bestehenden Designs eingehen zu müssen.*

*Ganz anders zeigt sich das 2002 aufgestockte Obergeschoss, das erst 2023 teilweise renoviert wurde und somit modernen Wohnkomfort bietet. Herzstück dieser Etage ist das große, lichtdurchflutete Studio mit direktem Zugang zum Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot hier durch ein gemütliches Schlafzimmer, eine zweite Küche sowie ein weiteres Wannenbad. Dieser Bereich ist sofort bezugsfertig, sodass Sie bereits wohnen können, während Sie das Erdgeschoss nach Ihren Vorstellungen entwickeln.*

*Abgerundet wird das Platzangebot durch das Dachgeschoss, das neben einem praktischen Dachboden auch ein separates Büro beherbergt – ideal für ungestörtes Arbeiten im Homeoffice. Im Untergeschoss steht Ihnen neben klassischen Lagerräumen eine Tiefgarage zur Verfügung, die Ihr Fahrzeug sicher und trocken hält.*

*Mit einer vollständigen Anfrage erhalten Sie Zugang zum interaktiven Exposé mit vielen Fotos und virtuellem Rundgang.*

### Ausstattung

*Großzügige Wohnfläche verteilt auf zwei Wohnebenen plus teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Zwei Wannenbäder und zwei Küchen, was die Nutzung als Zweifamilienhaus denkbar macht. Beheizt wird das Objekt durch eine Öl-Niedertemperaturheizung der Marke De Dietrich. Hinweis für Planer: Die Anlage ist funktionsfähig und fällt aktuell nicht unter die sofortige gesetzliche Austauschpflicht. Dennoch empfehlen wir, mittelfristig eine Modernisierung einzuplanen.*

*Außenbereich: Auf dem Grundstück befindet sich eine weitere Garage mit angrenzendem Schuppen. Diese Nebengebäude sind sanierungsbedürftig, bieten aber wertvollen Platz für Werkstatt, Gartengeräte oder Fahrräder.*





### **Sonstiges**

*Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin vor Ort!*

*Wichtiger Hinweis zu den Grundrissen: Wir haben die Grundrisse für Sie grafisch aufbereitet, um Ihnen eine bessere Vorstellung der Raumaufteilung und Möblierungsmöglichkeiten zu geben. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um Illustrationen handelt, die nicht maßstabsgetreu sind. Für die genaue Maßhaltigkeit und die Übereinstimmung mit den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten übernehmen wir keine Gewähr. Verbindlich sind ausschließlich die vor Ort genommenen Maße.*

*Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Provisionsanspruch in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt.*

*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. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Grundrisse dienen nur als Skizze ohne Anspruch auf Maßtreue. Der Gerichtsstand ist Senftenberg.*

*Bitte beachten Sie, dass der angegebene Preis sich abhängig von der Nachfrage noch verändern kann.*



**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**







**Koroll Immobilien**

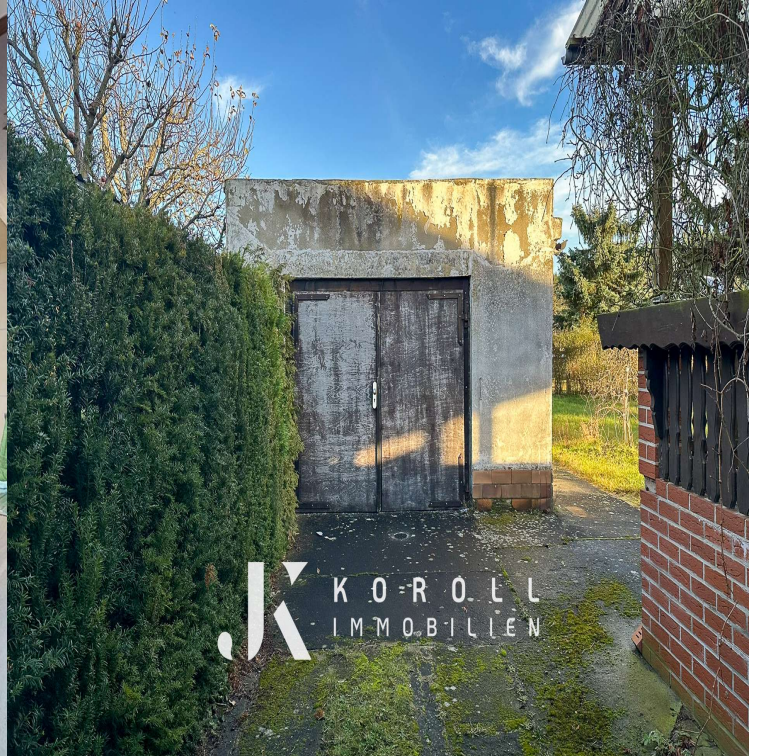
**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**









**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**

