



**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**



**Objektnummer 1039**

## ***Ruhiges Wohnen im Lausitzer Seenland: Freistehendes Haus mit Sauna, Garten und Doppelgarage***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**285.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer**

**Courtagehinweis**

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



<i>Wohnfläche</i>	<i>119,1 m<sup>2</sup></i>
<i>Grundstücksfläche</i>	<i>624,0 m<sup>2</sup></i>
<i>Anzahl Zimmer</i>	<i>5,0</i>
<i>Anzahl Badezimmer</i>	<i>3,0</i>
<i>Anzahl Stellplätze</i>	<i>4,0</i>
<i>Anzahl Balkone</i>	<i>1,0</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1997</i>
<i>Zustand</i>	<i>Teil/Vollrenoviert</i>
<i>Letzte Modernisierung</i>	<i>1997</i>
<i>Ausstattungskategorie</i>	<i>Standard</i>
<i>Bad</i>	<i>Dusche, Wanne, Fenster</i>
<i>Befeuerng</i>	<i>Gas</i>
<i>Stellplatzart</i>	<i>Außenstellplatz</i>
<i>Gartennutzung</i>	
<i>Sauna</i>	
<i>Unterkellert</i>	<i>Keller</i>
<i>Abstellraum</i>	

### **Energieausweis**

<i>Energieausweistyp</i>	<i>Verbrauchsausweis</i>
<i>Gültig bis</i>	<i>26.01.2036</i>
<i>Energiekennwert</i>	<i>96 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</i>
<i>Energieträger</i>	<i>Gas</i>
<i>Energieeffizienzklasse</i>	<i>C</i>
<i>Ausstelldatum</i>	<i>27.01.2026</i>
<i>Geltende EnEV</i>	<i>2014</i>
<i>Gebäudeart</i>	<i>Wohngebäude</i>

### **Objektbeschreibung**



### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in Tätzschwitz, einem ruhigen und gewachsenen Ortsteil der Gemeinde Elsterheide. Die Lage zeichnet sich durch ihre direkte Einbettung in das attraktive und zukunftsorientierte Lausitzer Seenland aus. Positioniert im unmittelbaren Einzugsgebiet zwischen dem Geierswalder See und dem Senftenberger See kombiniert dieser Standort einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert mit naturnahem Wohnen. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch ein gepflegtes, dörfliches Erscheinungsbild und eine verkehrsberuhigte Lage geprägt. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe abseits des städtischen Trubels, ohne auf eine hervorragende regionale Anbindung verzichten zu müssen. Die Infrastruktur des Standorts ist ideal für alle Lebensphasen: Die nahegelegenen Städte Senftenberg und Hoyerswerda sind über gut ausgebaute Zubringerstraßen in wenigen Autominuten erreichbar. Sie stellen eine lückenlose Versorgung des täglichen Bedarfs sicher – von vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten über Schulen und Kindertagesstätten bis hin zu einer umfassenden medizinischen Versorgung im Lausitzer Seenland Klinikum. Eine Bushaltestelle im Ort bietet zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.*



### **Objektbeschreibung**

*Dieses freistehende Einfamilienhaus besticht durch seine solide, massive Bauweise und ein durchdachtes Raumkonzept, das den Ansprüchen an ein komfortables und flexibles Wohnen in vollem Umfang gerecht wird. Die Architektur trennt die verschiedenen Lebensbereiche klug und schafft eine harmonische Balance zwischen Gemeinschaftsräumen und privaten Rückzugsorten.*

*Der einladende Eingangsbereich führt direkt in das weitläufige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches den Mittelpunkt des täglichen Zusammenlebens bildet. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus öffnet sich der direkte Zugang zur Terrasse, wodurch in den warmen Monaten ein fließender Übergang zwischen dem Wohnbereich und dem beschaulich angelegten Garten entsteht.*

*Die separate Küche bietet eine funktionale Struktur mit separatem Vorratsraum für die tägliche Versorgung und wird auf dieser Ebene durch ein praktisches Tageslichtbad mit Dusche optimal ergänzt.*

*Das Dachgeschoss ist als private Ruhezone konzipiert. Die 3 gemütlichen Zimmer lassen sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen – ob als klassisches Schlafzimmer, großzügiges Kinderzimmer oder ungestörtes Home-Office. Ein weiteres, Badezimmer mit Badewanne auf dieser Etage sichert den reibungslosen Ablauf am Morgen.*

*Ein wesentlicher funktionaler Vorsprung dieser Immobilie liegt in ihrer vollständigen Unterkellerung. Weit über klassischen Stauraum hinaus bietet das Untergeschoss einen echten Gewinn an Lebensqualität: Ein großzügiger Mehrzweckraum lässt sich ideal als Hobbybereich nutzen, während die hauseigene Sauna mit separater Dusche und WC eine private Wellness-Oase direkt im Haus schafft.*

*Das Haus befindet sich in einem gepflegten und substanziell sehr guten Zustand. Ein wesentlicher Vorteil für Sie: Sämtliche Wohnräume wurden bereits frisch weiß gestrichen. Die Räumlichkeiten präsentieren sich dadurch angenehm hell, frisch und optisch neutral, sodass Sie sich ohne großen Renovierungsaufwand direkt einrichten können. Da die Bodenbeläge im Haus vor dem Einzug erneuert werden sollten, bietet sich Ihnen hier die ideale Freiheit, die Materialien und Designs exakt nach Ihrem eigenen Geschmack und Ihren Qualitätsansprüchen auszuwählen.*

*Der Außenbereich überzeugt durch ein liebevoll angelegtes Gartengrundstück, das ausreichend Platz für Entspannung bietet und durch einen kleinen Teich sowie liebevoll angelegte Bepflanzung abgerundet wird. Ein echtes Highlight für alle, die Wert auf Ordnung und Platz für Hobbys legen, ist die freistehende Doppelgarage. Sie sichert nicht nur Ihre Fahrzeuge, sondern verfügt über einen eigenen, ausgebauten Dachboden, der außergewöhnlich viel zusätzlichen Nutzraum bereithält.*



### **Sonstiges**

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

*Durch eine Anfrage über das Portal wird Ihnen Zugang zu dem interaktiven Exposé gewährt. In diesem befindet sich ein ausführlicher 360° Rundgang, Grundrisse und aussagekräftigere Bilder des Objektes.*

*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. Verbindlich sind ausschließlich die vor Ort genommenen Maße.  
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**

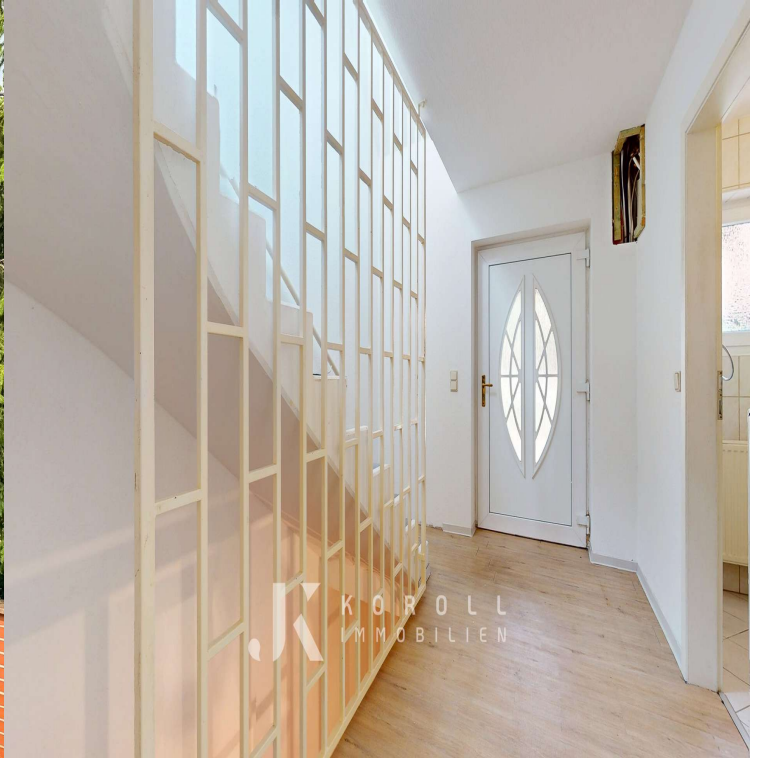
**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

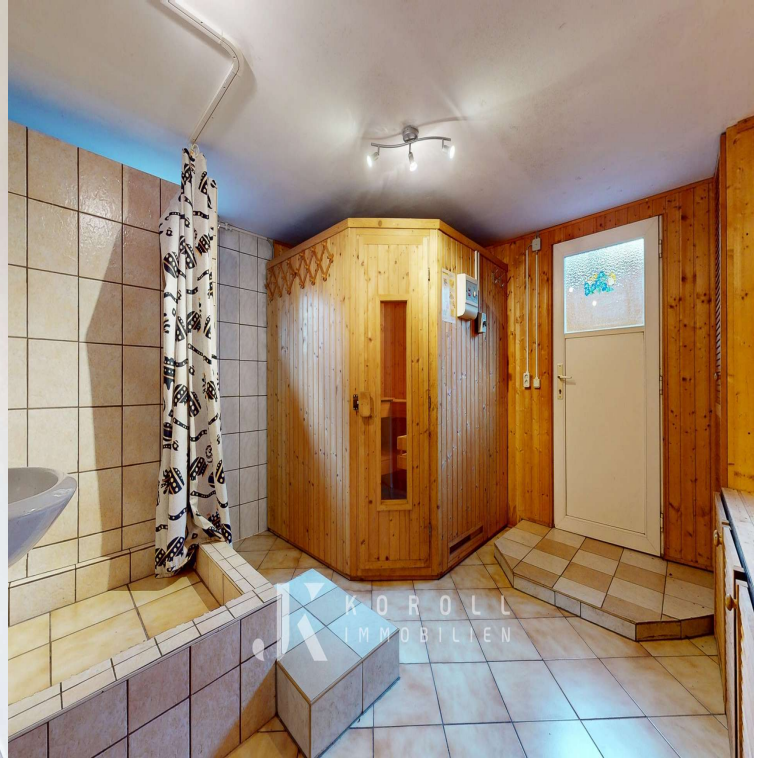
**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**