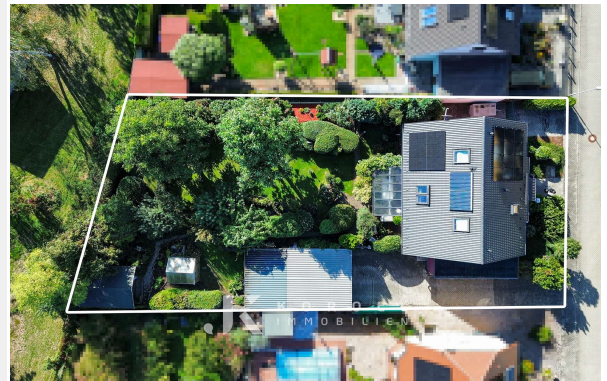




Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie



Objektnummer 1096

Wo Pläne Platz finden: Großzügig wohnen mit moderner Haustechnik und Traumgarten

Eckdaten

Kaufpreis

335.000,00 €

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



Wohnfläche	159,2 m²
Grundstücksfläche	908,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.10.2036
Energiebedarf	128.6
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	15.10.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Die Immobilie befindet sich in Kleinkoschen, einem beliebten Ortsteil von Senftenberg, der sich durch seine unmittelbare Nähe zum Wasser und einen hohen Freizeitwert auszeichnet.

Vom Haus aus erreichen Sie das Ufer des Senftenberger Sees und den Koschener Kanal in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Der asphaltierte Rundweg lädt direkt vor der Haustür zum Radfahren, Inline-Skaten oder Joggen ein. Wassersportler schätzen die Nähe zu den Liegeplätzen und Stränden des Lausitzer Seenlandes.

Trotz der ruhigen Dorflage sind Sie verkehrstechnisch bestens angebunden: Das Stadtzentrum von Senftenberg mit Schulen, Kindertagesstätten, Ärzten und Fachmärkten erreichen Sie in knapp 5 bis 10 Autominuten oder bequem mit dem Bus. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B96 und B169 besteht zudem eine zügige Anbindung nach Hoyerswerda, Cottbus und Dresden.

Objektbeschreibung

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als geräumiges Zuhause für die Familie: Dieses Haus passt sich Ihren Lebensentwürfen flexibel an – nicht umgekehrt.

Aktuell gliedert sich die Immobilie in zwei separate Einheiten:

Im Erdgeschoss empfängt Sie der zentrale Wohnbereich mit einem geräumigen Wohnzimmer, einer Küche samt direkt angrenzender Speisekammer sowie einem Gäste-WC und einem praktischen Waschraum mit zusätzlicher Dusche. Durchdacht für Heimwerker und Gartenarbeit: Die integrierte Werkstatt mit separatem Nebeneingang hält Werkzeug und Schmutz verlässlich aus den Wohnräumen fern.

Im Dachgeschoss stehen vier separate Zimmer zur Verfügung – ideal aufgeteilt in drei Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer. Ein tagesbelichtetes Bad mit Wanne bildet das zentrale Familienbad dieser Etage. Hier ist auch der Heizungsraum untergebracht. Zusätzlichen Stauraum für Koffer, Vorräte und Saisonales bietet der darüberliegende Spitzboden.

Als eigenständige Einheit bietet die Einliegerwohnung im Erdgeschoss eine offene Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein eigenes Duschbad. Sie eignet sich hervorragend für erwachsene Kinder, Großeltern, Gäste oder als ungestörtes Homeoffice.

Bevorzugen Sie ein offenes Raumkonzept im Erdgeschoss, lässt sich die Trennwand zwischen den Wohnzimmern des Hauptbereichs und der Einliegerwohnung unkompliziert entfernen, da sie laut



vorliegenden Unterlagen statisch nicht tragend ist. So entsteht ein über 45 m² großer Wohn- und Essbereich mit reichlich Platz für eine freistehende Kochinsel und einen großen Esstisch (vorbehaltlich Prüfung).

Im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer des Dachgeschosses sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme und maximale Stellfläche an den Wänden. Mit insgesamt drei Bädern im Haus sind auch die morgendlichen Abläufe bei mehreren Personen entspannt geregelt.

Auch bei den laufenden Kosten sind Sie zukunftsicher aufgestellt: Die 2025 modernisierte Zentralheizung (Gas-Brennwerttherme) arbeitet dank der Flächenheizung mit niedrigen Vorlauftemperaturen und wird durch Solarthermie zur Warmwasserbereitung sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach wirkungsvoll unterstützt.

Vom Haus aus gelangen Sie direkt auf die wettergeschützte, überdachte Terrasse und in den gepflegten, eingewachsenen Garten – in dem Sie sogar eigene Kiwis naschen dürfen! Die Bewässerung der Beete, Rasenflächen und des Gewächshauses erfolgt über den eigenen Brunnen, was die Betriebskosten dauerhaft niedrig hält.

Eine Doppelgarage sowie weitere gepflasterte Stellplätze auf dem Grundstück komplettieren das Anwesen.



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

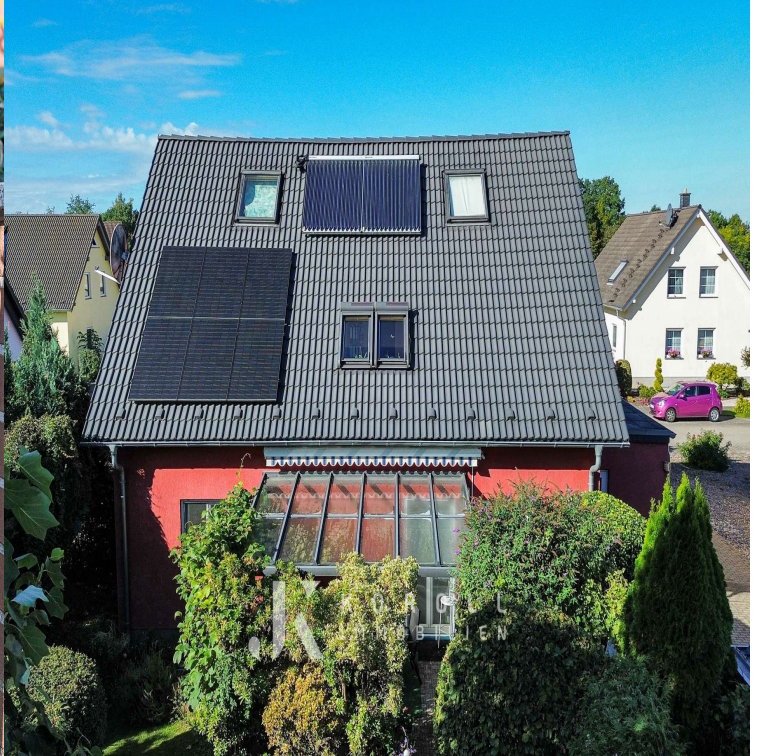
Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

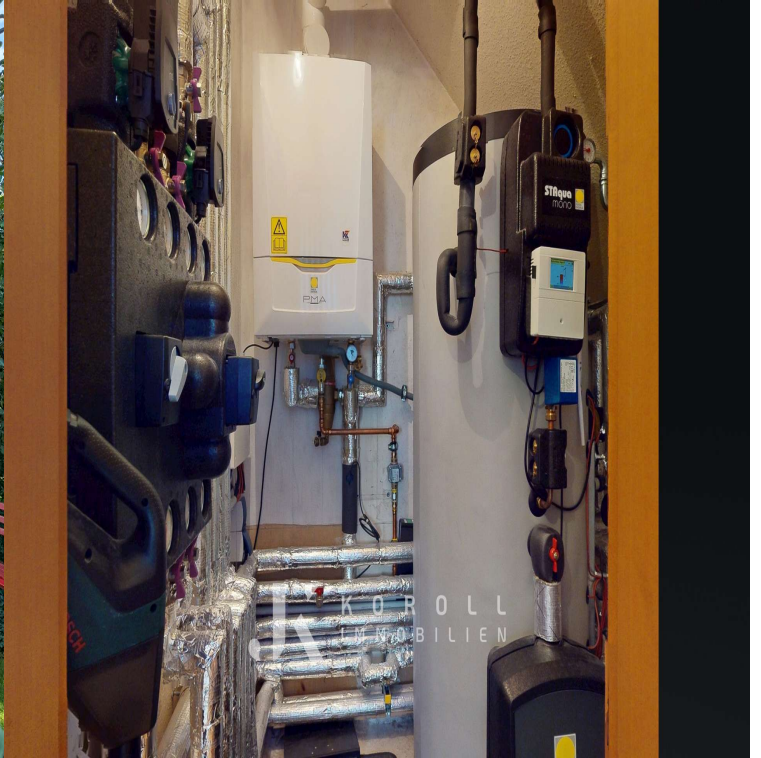
Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie





Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie