

Lauchhammer

# sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 WE in ruhiger Lage von Lauchhammer - auch zur Selbstnutzung

Objektnummer: 24446019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.110 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Auf einen Blick

Objektnummer	24446019
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1929
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	275.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	168.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1929, das kontinuierlich modernisiert wurde. Auf einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Wohneinheiten mit jeweils 93 m<sup>2</sup> (4-Zimmer-Wohnung), 92 m<sup>2</sup> (4-Zimmer-Wohnung) und 75 m<sup>2</sup> (3-Zimmer-Wohnung). Alle Wohnungen sind mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet und bieten ein komfortables Wohnumfeld. Ein Gemeinschaftsgarten rundet das Angebot ab. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 1.110 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Zu den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen der Immobilie gehört eine Kernsanierung im Jahr 1996, bei der das Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut wurde. Dabei wurden darüber hinaus die Bäder, die Elektrik, die Fassade, das Dach sowie die Sanitär- und Heizungsinstallation erneuert. Eine klassische Biberschwanzdeckung verleiht dem Dach zusätzlich eine hochwertige Optik. Im Jahr 2020 wurde die vertikale Abdichtung der Gebäudehülle saniert. Die Heizungsanlage, bestehend aus einer Zentralheizung, wurde teilweise modernisiert, wobei 2021 der Wärmetauscher erneuert wurde. Im Jahr 2023 wurde die Verglasung auf einen modernen U-Wert von 1,3 gehoben, was die Energieeffizienz des Gebäudes weiter verbessert. Das Gebäude ist mit zwei Garagen ausgestattet, die zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück bieten. Im Keller befinden sich ein Heizraum und ein allgemein nutzbarer Hauswirtschaftsraum sowie wohnungsbezogene Abstellräume. Diese Funktionalität unterstreicht die durchdachte Raumaufteilung im gesamten Haus. Die umfangreichen Modernisierungen und der gepflegte Zustand der Immobilie bieten den Kaufinteressenten ein hochwertiges und zeitgemäßes Wohnerlebnis. Durch die großzügige Raumaufteilung und die moderne Ausstattung ist das Haus ideal für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit entsprechender Rendite suchen, oder für Familien, die ein Mehrgenerationenwohnen anstreben. Gern stellen wir Ihnen das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor, damit Sie sich selbst ein umfassendes Bild von den Vorzügen und dem Potenzial dieses Hauses machen können. Die harmonische Kombination aus traditionellem Charme und modernem Standard garantiert ein attraktives Wohnerlebnis in guter Lage. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Baujahr 1929
- fortlaufende Modernisierungen
  - Kernsanierung 1996
  - inkl. Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut
  - inkl. Dach mit Biberschwanz-Deckung
  - 2020 Vertikaldichtung außen
  - 2021 Wärmetauscher neu
  - 2023 Verglasung auf U-Wert 1,3 komplett gewechselt
- Wohneinheitengröße: 92m<sup>2</sup>, 93m<sup>2</sup> und 75m<sup>2</sup>
  - vermietbare Wohnfläche: 260m<sup>2</sup>
  - zwei 4-Raum-Wohnungen und eine 3-Raum-Wohnung
- 1110m<sup>2</sup> Grundstück
- voll unterkellert
  - Heizraum
  - allgemein nutzbarer Hauswirtschaftsraum
  - Wohnungsgebundene Lagerräume
- 2 Garagen

Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Alles zum Standort

Die Stadt Lauchhammer, mit ihren ca. 14.500 Einwohnern, liegt im Landkreis Oberspreewald Lausitz, im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz. Die vergleichsweise junge Stadt erhielt erst am 05. Juli 1953 das Stadtrecht und entstand als Großgemeinde aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Bockwitz, Lauchhammer, Mückenberg und Dolsthaida. Sowohl die Stadt selbst als auch die nähere Umgebung sind durch langjährige Bergbau- und Industrietätigkeit geprägt. Neben dem ehem. Bergbau und Brikettfabriken hat die Stadt eine lange Tradition im Kunstguss, welche den Ort weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt gemacht hat und der Stadt den Beinamen "Kunstguss-Stadt" gibt. Durch zahlreiche Eingemeindungen erstreckt sich das Stadtgebiet heute über mehr als 88 Quadratkilometer und besteht aus den Stadtteilen Lauchhammer-Mitte, Lauchhammer-Nord, Lauchhammer-Süd, Lauchhammer-Ost und Lauchhammer-West sowie aus den Ortsteilen Kostebrau und Grünwalde. Zwischen den einzelnen Stadt- und Ortsteilen liegt eine Vielzahl großer Wald- und Wiesenflächen, welche dem Ort einen besonderen Charme verleihen. Im Ortsteil Grünwalde liegt das Naherholungsgebiet Grünwalder Lauch, einem bedeutenden städtischen Naherholungsgebiet. Der unmittelbare Anschluss der Stadt an das Lausitzer Seenland, dem nahen Senftenberger See sowie dem Bergheider See werden von Einwohnern und Besuchern sehr geschätzt. Besonders durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig, dem direkten Anschluss an die B169 sowie der nahen Autobahn A13 ist Lauchhammer infrastrukturell gut angebunden. Der im Stadtteil "West" gelegene Bahnhof Lauchhammer bietet ebenfalls zahlreiche Fernverkehrsverbindungen. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 48km - Leipzig: 103km - Lausitzer Seenland (Senftenberg): 17km - Berlin: 120km - Spreewald: 45km



Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 168.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24446019 - 01979 Lauchhammer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2 Senftenberg  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)