

Lübben (Spreewald)

# Saniertes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Spreewaldstadt Lübben - mit Photovoltaik-Anlagen

Objektnummer: 24314007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 806 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

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

Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24314007	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Baujahr	1890	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Sauna

Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Ein erster Eindruck

Das zum Verkauf stehende denkmalgeschütztes Fachwerkhaus ist in der historischen, westlichen Vorstadt der Spreewaldstadt Lübben gelegen. Das stilvoll sanierte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1890 wurde 2017 mit einem Anbau hofseitig erweitert. Die ca. 93 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Erdgeschoss wurde als Spielhalle genutzt. Hier ist eine vielseitige Nutzung denkbar. Im 1. Obergeschoss liegt die vom Eigentümer bewohnte ca. 99 m<sup>2</sup> große Wohnung zzgl. einer ca. 30 m<sup>2</sup> großen Sonnenterrasse. Das ansprechende, offene, moderne Wohnambiente verbindet Fachwerkgebälk mit Glaselementen und Ganzglastüren. Im Dachgeschoss findet sich eine ca. 73 m<sup>2</sup> große TUI- Ferienwohnung mit ca. 20 m<sup>2</sup> großer Sonnenterrasse, die modern eingerichtet ist. Zwei separate Photovoltaik-Anlagen mit teilweise Tesla-Speicher machen die Immobilie weitgehend Energie-autark. Eine E-Ladesäule mit Twin-Anschluss ist öffentlich nutzbar. Die Einrichtungen der beiden Wohnungen können übernommen werden. Die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten und wird vom Eigentümer nach Vereinbarung komplett frei gezogen.

Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Ausstattung und Details

- + Alarmanlage
- + Ladesäule für e-Autos mit TWIN-Anschluss inkl. kostenloses Laden für den Eigentümer
- + 2 Photovoltaik-Anlagen mit TESLA-Nachtspeicher, dadurch fast autarke Stromversorgung
- + Klimaanlage
- + Infrarot-Sauna in der Eigentümer-Wohnung
- + Fußbodenheizung in der Eigentümer-Wohnung und teilweise in der Ferienwohnung
- + 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden und Insektenschutz in den Wohnungen
- + energieeffiziente LED-Leuchten
- + Wasserenthärtungs-Anlage und Leckageschutzsystem SYR Connect
- + komfortable Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren mit Code-Zugang
- + große, teilweise überdachte Sonnen-Terrasse mit Edelstahlgeländer und Glasfüllung, Bangkirai-Holz, Sonnensegel SUN SQUARE mit Windmessung zum automatischen Einzug in der Eigentümerwohnung
- + komplett eingerichtete, etablierte TUI- Ferienwohnung mit großer Sonnenterrasse im Dachgeschoss
- + geräumige Bäder mit hochwertiger Ausstattung und bodengleichen Echt-Glas-Duschen
- + in beiden Wohnungen offene Küchen funktional und modern gestaltet
- + Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit getrennten Besuchertoiletten, Küchenzeile, Tresen, Büroraum, vielseitig nutzbar
- + Spielhallengenehmigung für 7 Automaten noch 12 Jahre gültig kann übernommen werden
- + Carport mit 3 Stellplätzen und zusätzlicher Stellplatz

Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Alles zum Standort

Die Kreisstadt Lübben liegt ca. 80 Kilometer südöstlich Berlins mitten im UNESCO-Biosphärenreservat Spreewald. Sie verbindet den Oberspreewald mit dem Unterspreewald. Nur eine Stunde vom Großstadtgetümmel entfernt begeben Sie sich in ein touristisch hervorragend erschlossenes, atemberaubendes Naturparadies mit viel Grün und Kultur. Lübben trägt das Prädikat Staatlich anerkannter Erholungsort. Über die Autobahn A 13 (Abfahrt ca. 8 km entfernt) erreichen Sie in einer Stunde sowohl Berlin als auch Dresden. Der Bahnhof Lübben ist an das RE-Netz der Bundesbahn angeschlossen, Sie erreichen Berlin-Hauptbahnhof innerhalb von 40 Minuten. Die Züge fahren im 30-Minuten-Takt. Die sehr gut ausgebaute Infrastruktur in Lübben bietet Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Kliniken, Restaurants und vieles mehr.

Objektnummer: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Weitere Informationen

**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: 24314007 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1 Spreewald / Lausitz

E-Mail: [luebben@von-poll.com](mailto:luebben@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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