

Lauchhammer

# gepflegtes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Lauchhammer.

Objektnummer: 24446009



**KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.199 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

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

Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Auf einen Blick

Objektnummer	24446009	Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	28.02.2025	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1910		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	152.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.06.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910



Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

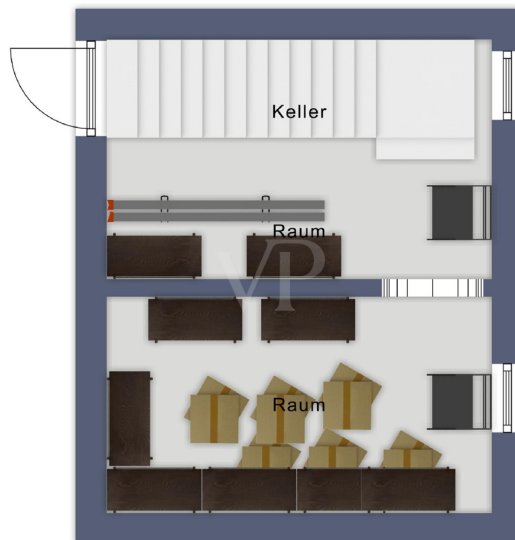
## Die Immobilie



Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Grundrisse





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: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus in Massivbauweise wurde um 1910 errichtet und im Laufe der Jahre immer wieder saniert und modernisiert. So wurde 1996 das Dach des Haupthauses erneuert, im Jahr 2000 folgte die Modernisierung des Daches des Nebengebäudes, im gleichen Jahr erhielten auch die Fassaden des Hauses und des Nebengebäudes eine Frischekur. Die letzte Modernisierung fand 2023 statt, als eine neue Heizungsanlage installiert wurde. Die Wohnfläche des Hauses beträgt großzügige ca. 130 m<sup>2</sup> und bietet Platz für insgesamt sechs Zimmer, die je nach Wunsch individuell als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Im Erdgeschoss befinden sich zudem die Küche und ein Bad, während im Dachgeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung steht. Im Wohnbereich sorgt ein Kamin für wohlige Wärme an kalten Tagen. Umgeben ist die Immobilie von einem ca. 1.199 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Neben dem Haus stehen Abstellräume im Nebengebäude zur Verfügung und zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Der Garten besticht durch seine idyllische Gestaltung mit einem kleinen Teich, der eine ruhige Atmosphäre schafft. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Brennwärtheizung und das gesamte Haus weist eine gepflegte Ausstattungsqualität auf, die für eine langfristige Wohnqualität spricht. Die Umgebung bietet ein angenehmes Wohnumfeld, das sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Einrichtungen und Geschäfte bietet. Besonders hervorzuheben ist die zentrumsnahe Lage des Objektes, die es ermöglicht, alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnesscenter und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig zu erreichen. Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch die solide Bauweise, die großzügige Raumaufteilung, die regelmäßigen Modernisierungen sowie die idyllische Gartenanlage aus. Das Haus ist ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage suchen.

Objektnummer: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Ausstattung und Details

- gepflegtes EFH in massiver Bauweise
- Baujahr ca. 1910
- Sanierungen und Modernisierung:
  - 1996 Dach Haupthaus
  - 2000 Dach Nebengebäude
  - 2001 Fassade
  - 2023 neue Heizungsanlage
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 1.199 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- + Küche
- + Bad (im EG)
- + Gäste WCs (im DG)
- + Dachkammer (im DG)
- Kamin im Wohnbereich
- Gas-Heizungsanlage
- teilweise unterkellert
- Nebengebäude mit Abstellräumen
- 2 Garagen
- Gartennutzung inkl. kleinem Teich

Objektnummer: 24446009 - 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: 24446009 - 01979 Lauchhammer

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 152.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24446009 - 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)