

Lauchhammer

gepflegtes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Lauchhammer.

????????? ??????????: 24446009



www.von-poll.com

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.199 m²

???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24446009	????? ???????	185.000 EUR
????????????	ca. 130 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
???????????????? ???	28.02.2025	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ???????????????	2023
?????????????? ???	5	??????????	?????????
????????????	1	????????????????	??????????????
????? ???????????????	1910	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????
?????? ???????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	152.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	16.06.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1910

????????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ??????????



???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



????????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ??????????



???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ????????



???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



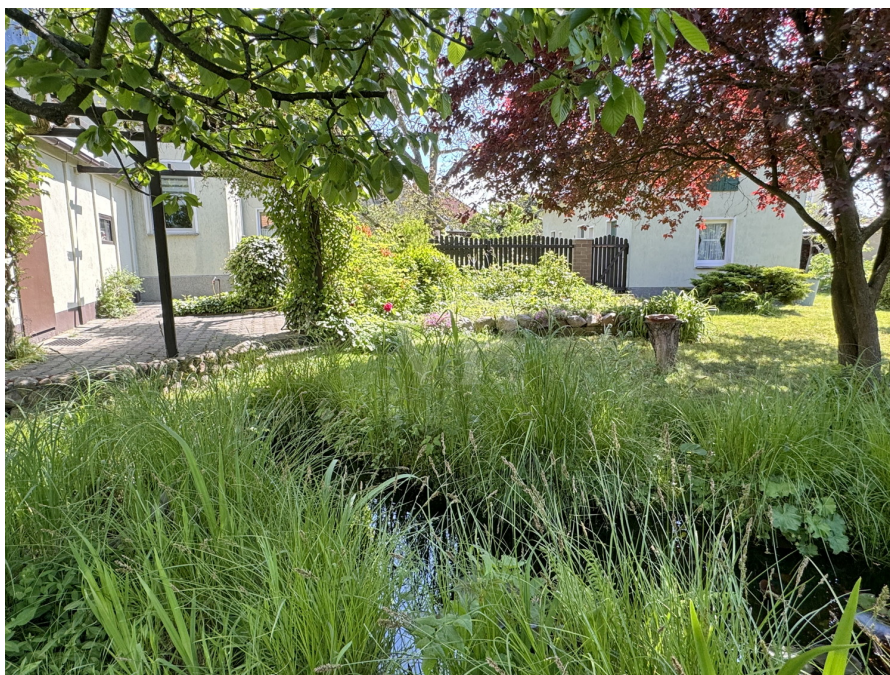
???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

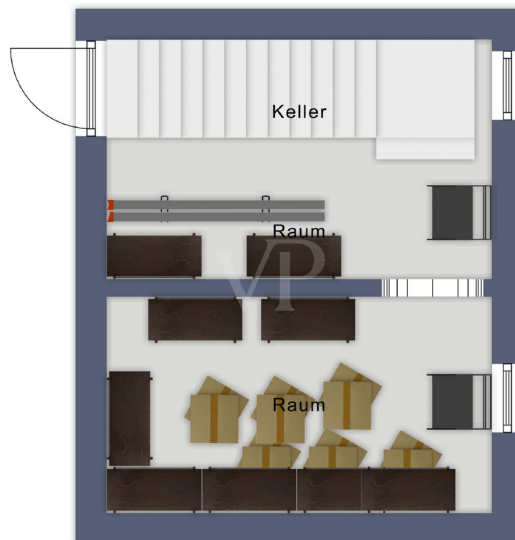
?? ?????????



???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

??? ?????? ???????????

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 m² 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 m² 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 Brennwerttherme 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.

???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

????????????????? ??? ???? ?????

- 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 m²
- Grundstücksfläche: ca. 1.199 m²
- 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

???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

??? ??? ??? ????????????

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 Grünewalde. Zwischen den einzelnen Stadt- und Ortsteilen liegt eine Vielzahl großer Wald- und Wiesenflächen, welche dem Ort einen besonderen Charme verleihen. Im Ortsteil Grünewalde liegt das Naherholungsgebiet Grünewalder 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

???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 152.60 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24446009 - 01979 Lauchhammer

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

René Swat

Bahnhofstraße 2 Senftenberg
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com