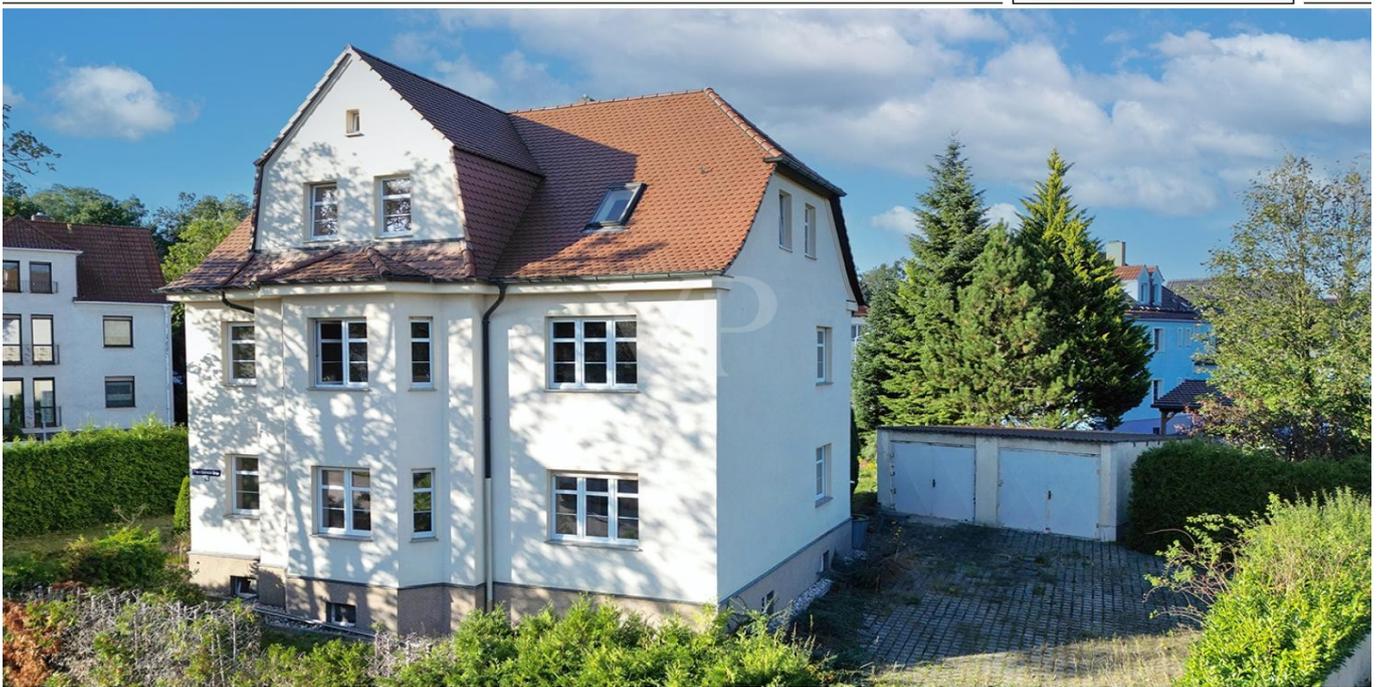


## Lauchhammer

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

???????? ?????: 24446019



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

???? ?????: 275.000 EUR • ??????: ca. 260 m<sup>2</sup> • ?????: 11 • ????? ??: 1.110 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

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

???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24446019	????? ???????	275.000 EUR
????????????	ca. 260 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	????????????? ??????		
?????????	11		
????????????? ???	11		
????????????		????? ??????????????	2023
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1929	???????????????	
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	??????, ??????????

???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	168.77 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	05.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1929

???????? ??: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



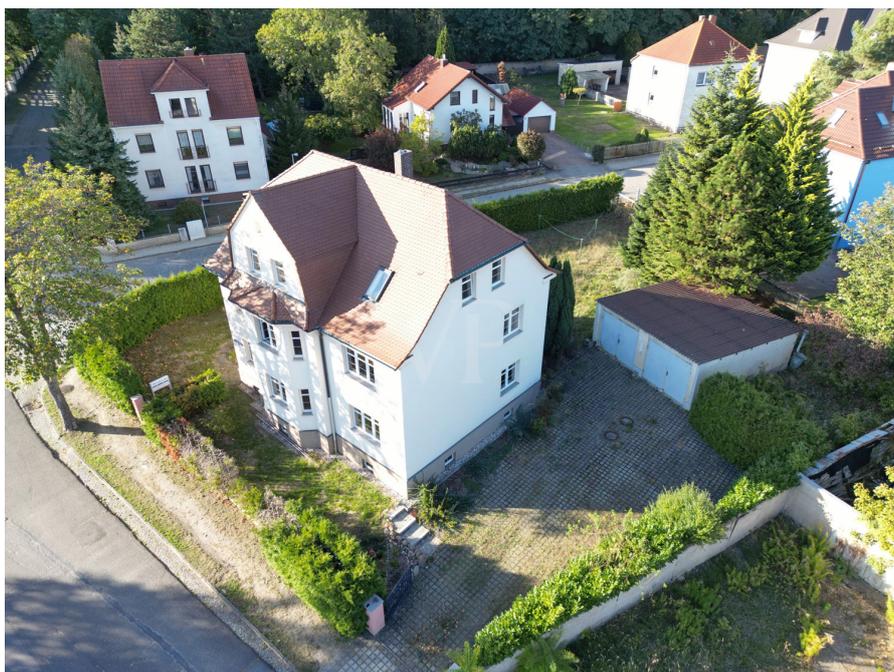
???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

?? ?????????



???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

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

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.

???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

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

- 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

???????? ??????????: 24446019 - 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

???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

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

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.

???????? ??????????: 24446019 - 01979 Lauchhammer

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

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

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)