

**Aldöbern**

# gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Aldöbern - mit Eigennutzungspotential

**VP azonosító: 24446020**



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

**VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 265 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 962 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Áttekintés

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| VP azonosító             | 24446020               |
| Hasznos lakótér          | ca. 265 m <sup>2</sup> |
| Tet? formája             | Nyeregtet?             |
| Szobák                   | 9                      |
| Hálószobák               | 6                      |
| FÜRD?SZOBÁK              | 3                      |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1920                   |
| PARKOLÁSI<br>LEHET?SÉGEK | 4 x Garázs             |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Vételár                     | 269.000 EUR   |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2021  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott   |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület             | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség               | Terasz, Erkély  |

VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |   |                             |
|--|----------------|---|-----------------------------|
| Fűtési rendszer                              | Központi fűtés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
| Energiaforrás                                | Gáz            | Végső energiafogyasztás                                 | 128.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 14.11.2034     | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Energiaforrás                                | Gáz            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1920                        |

VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

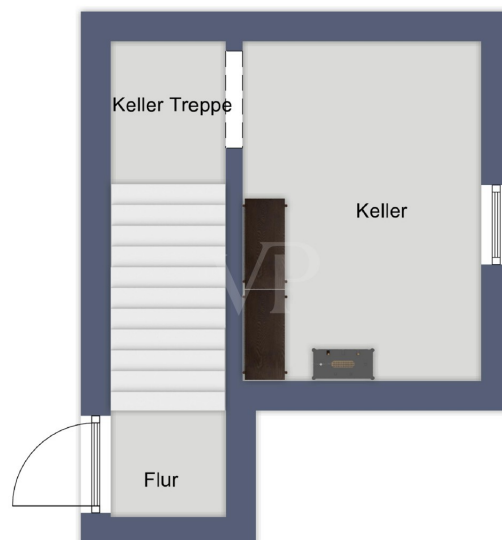
## Az ingatlan

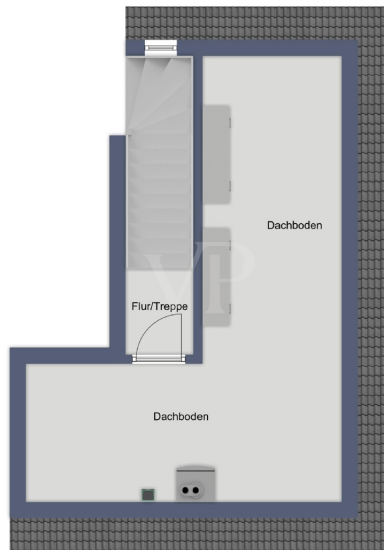




VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1920, das kontinuierlich modernisiert wurde. Auf einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 265 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Wohneinheiten mit jeweils 99 m<sup>2</sup> (3-Zimmer-Wohnung), 89 m<sup>2</sup> (4-Zimmer-Wohnung) und 77 m<sup>2</sup> (2-Zimmer-Wohnung). Diese Einheiten bieten idealen Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 962 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2021 mit einer Teilsanierung der Sanitäreanlagen. Zuvor wurden weitere Investitionen getätigt, darunter die Errichtung einer neuen Zaunanlage im Jahr 2021 und der Einbau eines neuen Brennwertkessels für die zentrale Heizungsanlage im Jahr 2019. Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Nutzung von Solarenergie durch die Installation von drei Photovoltaikanlagen in den Jahren 2010 und 2014. Mit einer Gesamtleistung von über 19 kWp trägt diese Maßnahme nicht nur zur Reduzierung der Energiekosten bei, sondern bietet durch die gute Einspeisevergütung zusätzliche Einnahmemöglichkeiten und stellt einen umweltfreundlichen Aspekt der Immobilie dar. Ein optisches Highlight der Immobilie ist die Balkonanlage, die 2015 für die Wohneinheit im Obergeschoss installiert wurde. Die beiden anderen Wohnungen verfügen jeweils über eine eigene Terrasse. Neben dem Wohngebäude verfügt die Immobilie über ein sehr großes Nebengebäude. Dieses beherbergt vier Garagen sowie Lagerräume, ein Außen-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, welcher den Bewohnern zusätzlichen Komfort bietet. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Die Wohnqualität wird durch wesentliche Merkmale wie die im Jahr 2000 erneuerten Fenster, die im Jahr 2001 renovierte Fassade und das im Jahr 2002 sanierte Dach zusätzlich erhöht. Die 3-Zimmer-Wohnung ist dauerhaft an den derzeitigen Eigentümer vermietet, was konstante Mieteinnahmen garantiert und somit eine attraktive Einnahmequelle darstellt. Das Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit, in eine gepflegte und kontinuierlich modernisierte Immobilie zu investieren. Die zentrale Lage und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Mehrfamilienhaus besonders attraktiv für Familien, Paare oder Investoren, die eine vielseitig nutzbare Immobilie suchen. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.



VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Baujahr ca. 1920
- fortlaufende Sanierungen und Modernisierungen
  - 2021 Teilsanierung Sanitär
  - 2021 neue Zaunanlage
  - 2019 neue Brennwert-Therme (zentrale Heizungsanlage)
  - 2015 Balkonanlage installiert (für WE im OG)
  - 2014 Installation PV-Anlage 10,2 KWp
  - 2010 Installation PV Anlage 9,2 KWp
  - 2001 Dach
  - 2001 Fassade
  - 2000 Fenster
- Wohneinheitengröße: 99m<sup>2</sup>, 89m<sup>2</sup> und 77m<sup>2</sup>
  - vermietbare Wohnfläche: 265m<sup>2</sup>
  - eine 2-Raum-Wohnung, eine 3-Raum-Wohnung und eine 4-Raum-Wohnung
- 962m<sup>2</sup> Grundstück
- teilweise unterkellert
  - wohnungsgebundene Abstellräume
- sehr großes Nebengebäude
  - mit 4 Garagen
  - Lager und Abstellräumen
  - Außen-WC
  - HWR mit Waschmaschinen-Plätzen

VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Minden a helyszínr?!

Altdöbern ist eine Gemeinde im Süden Brandenburgs. Das Amt Altdöbern mit Sitz in der Gemeinde Altdöbern führt seit seiner Gründung im Jahr 1992 die Verwaltungsgeschäfte für seine amtsangehörigen Gemeinden - Altdöbern, Bronkow, Luckaitztal, Neupetershain und Neu-Seeland. Der Ort liegt zentral im Landkreis Oberspreewald Lausitz und ist Teil der Tourismusregion Lausitzer Seenland. Altdöbern ist umgeben von zahlreichen Wald- und Wiesenflächen und liegt direkt am neu entstehenden Altdöberner See, welcher bis 2026 vollständig geflutet sein soll und bereits heute das Flair der Gemeinde prägt sowie Besucher aus nah und fern anzieht. Das imposante Schloss Altdöbern, das im Barockstil erbaut wurde und von einem weitläufigen Park umgeben ist, zählt zu den eindrucksvollsten Bauwerken der Region. Der Schlosspark, gestaltet von dem berühmten Gartenarchitekten Peter Joseph Lenné, bietet einen harmonischen Mix aus kunstvoll angelegten Alleen, Teichen und Skulpturen und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Trotz seiner ländlichen Prägung zeichnet sich Altdöbern durch ein lebendiges Gemeindeleben aus. Verschiedene Feste und Veranstaltungen im Jahresverlauf, wie das Parkfest oder der Weihnachtsmarkt, fördern den Zusammenhalt der Gemeinschaft und geben Besuchern Einblicke in die regionale Kultur und Traditionen. Altdöbern hat sich in den letzten Jahren auch als Ausgangspunkt für Entdeckungen in der Niederlausitz etabliert, einer Region voller Tradition, landschaftlicher Schönheit und versteckter Kleinode. Insbesondere durch die zentrale Lage zwischen den Metropolen Berlin und Dresden, der Großstadt Cottbus und den nur 10km entfernten Anschluss an die Autobahn A13 ist Altdöbern infrastrukturell gut angebunden. Darüber hinaus verfügt der Ort und die gesamte Seenlandregion über ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz, das nicht nur die einzelnen Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 70km - Berlin: 100km - Cottbus: 30km - Spreewald: 25km - Stadthafen Senftenberg 23km

VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 128.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



VP azonosító: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)