

Lauchhammer / Grünewalde

Kleine Doppelhaushälfte mit großem Potential & zusätzlich kleiner Gästewohnung (Ferienhauspotential)

CODICE OGGETTO: 24446007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 63.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 402 m²

CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24446007
Superficie netta	ca. 75 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	63.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünwalde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.06.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	114.00 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünwalde

Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

Una prima impressione

Die zu erwerbende Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Grünewalde und zeichnet sich durch ihre massive Bauweise aus. Das Haus wurde um 1930 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m², die sich auf 2 Etagen verteilt. Zusätzlich bieten ein kleiner Dachboden sowie eine Speisekammer und ein großer Kellerraum weitere Abstell- und Lagerflächen. Insgesamt stehen 4 Räume zur Verfügung, ein Wohnzimmer sowie 3 weitere Räume, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss und ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Die Immobilie verfügt über eine Gaszentralheizung und bietet somit einen angenehmen Wohnkomfort. Auf dem 402 m² großen Grundstück befinden sich eine Garage und ein Nebengebäude mit Abstellräumen. Besonders hervorzuheben ist das Hinterhaus, das als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt werden kann. Auf einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 30 m² befinden sich hier zwei Zimmer sowie eine Toilette. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während der Dachbereich als Ausbaureserve oder Lagerfläche genutzt werden kann. Der Außenbereich besticht durch einen kleinen Terrassenbereich sowie eine kleine Garten- und Wiesenfläche. Hier kann man erholsame Stunden im Freien verbringen und die Natur genießen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem leicht sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber mit seiner einfachen und soliden Ausstattung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als ständiger Wohnsitz oder - durch die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet "Grünewalder Lauch" - als reines Feriendomizil, dieses Haus bietet genügend Raum für individuelle Wohnideen und lädt dazu ein, sich sein persönliches Wohlfühlambiente zu schaffen.

CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Baujahr ca.1930
- Wohnfläche Haupthaus ca. 75 m²
- 4 Zimmer auf 2 Etagen (zzgl. 1 Dachkammer)
- Bad im EG (Wanne und Dusche)
- Küche mit Zugang zum Wohnzimmer
- kleine Speisekammer
- zentrale Heizungsanlage (Energieträger: Gas)
- Grundstücksfläche: ca. 402 m²
- 1 Garage
- Nebengebäude mit Abstellräumen
- Hinterhaus (Zweitwohnung / Ferienhaus)
 - weitere ca. 40m² Zweit- / Ferienwohnung
 - mit zwei Zimmern, Dusche und Toilette
 - Kellerraum als Abstellraum
 - Dachbereich als Ausbaureserve und Lagerfläche
- kleiner Terrassenbereich
- kleine Garten- und Wiesenfläche

CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

Tutto sulla posizione

Grünewalde ist ein Ortsteil der Stadt Lauchhammer und liegt im Landkreis Oberspreewald Lausitz, im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz. Er befindet sich etwa 3 Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums an der Landesstraße 63 im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft. Der Ortsteil ist bekannt durch das Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“ mit dem gleichnamigen, ca. 100 Hektar großen See. Die Lage im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft sorgt für den natürlichen Charakter. Naturnah lässt es sich am Badesee entspannen, der idyllisch in die Kiefer- und Mischwälder eingebettet ist. Von einem Seerundweg erschlossen, lockt der Grünewalder Lauch mit Textil- und FKK-Stränden, separatem Hundestrand, Badebuchten und Spielplätzen. Direkt am See liegen Ferienhaussiedlungen sowie Campingplätze. Gleichzeitig bildet das Areal "Grünewalder Lauch" den westlichen Rand des Lausitzer Seenlands. Die Stadt Lauchhammer, mit ihren ca. 14.500 Einwohnern, ist eine vergleichsweise junge Stadt. Sowohl die Stadt selbst als auch die nähere Umgebung sind durch langjährige Bergbau- und Industrietätigkeit geprägt. 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. Der unmittelbare Anschluss der Stadt an das Lausitzer Seenland und dem nahen Senftenberger 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 (Dresden-Berlin) ist Lauchhammer sowie der Ortsteil Grünewalde infrastrukturell gut angebunden. Der im Stadtteil "West" gelegene Bahnhof Lauchhammer bietet ebenfalls zahlreiche Fernverkehrsverbindungen. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 50km - Leipzig: 105km - Berlin: 120km - Spreewald: 45km - Senftenberger See: 25km - Bergheider See / F60: 13km

CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. 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.

CODICE OGGETTO: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünwalde

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

René Swat

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com