

Senftenberg

# Wohn- & Geschäftshaus im Zentrum von Senftenberg - ehem. Restaurant mit 2 Wohn- bzw. Büroeinheiten

Objektnummer: 24446027-1



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 251 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

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

Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24446027-1 | Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 105 m² | Provision                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dachform     | Satteldach |                            |                                                                           |
| Zimmer       | 10         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1900       |                            |                                                                           |
|              |            | Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
|              |            | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |            | Nutzfläche                 | ca. 50 m²                                                                 |
|              |            | Gewerbefläche              | ca. 130 m²                                                                |
|              |            | Vermietbare Fläche         | ca. 235 m²                                                                |

Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Gas

Energieausweis

KEIN

Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## 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: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und historisches Geschäftshaus in zentraler Zentrumslage von Senftenberg. Ursprünglich um das Jahr 1900 erbaut, wurde das Gebäude in den Jahren 1991/1992 vollständig um- und ausgebaut sowie einer Kernsanierung unterzogen. Im Jahr 2023 wurde darüber hinaus eine neue Gas-Heizungsanlage sowie moderne Fenster-Verglasungen installiert.

Die gesamte vermietbare Fläche des Gebäudes beträgt über 235 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss wird derzeit als Gastronomiebereich genutzt und umfasst neben den charmant verwinkelten Gastraumbereichen eine Küche, Lagerflächen sowie sanitäre Anlagen. Insgesamt stehen hier ca. 130m<sup>2</sup> zur Verfügung. Herzstück des Erdgeschosses ist aktuell ein großer historischer Kachelofen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei separate Wohneinheiten, die alternativ auch als Büro- oder Gewerbeflächen genutzt werden können. Sehr gut denkbar wäre auch, in der Tourismusstadt Senftenberg und der Urlaubsregion Lausitzer Seenland, die Nutzung als Ferienwohnungen. Die kleinere Einheit bietet eine Fläche von ca. 45 m<sup>2</sup> und ist als 2-Raum-Einheit konzipiert. Die größere Einheit verfügt über ca. 60 m<sup>2</sup> und umfasst drei Räume. Diese flexible Nutzung macht das Objekt besonders attraktiv für Investoren oder Selbstnutzer mit Gewerbeambitionen.

Das Dachgeschoss stellt eine Ausbaureserve dar, die Potenzial für weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auch der Teilkeller kann effektiv als Lager- und Nutzfläche dienen. Hier ist auch die Heizungsanlage untergebracht, die im Jahr 2023 erneuert wurde.

Das Grundstück des Geschäftshauses erstreckt sich über etwa 251 m<sup>2</sup> und beinhaltet einen kleinen Innenhofbereich, der zusätzlichen Freiraum bietet. Trotz der zentralen Lage bleibt über das Grundstück eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten gewahrt.

Die Ausstattung des Hauses kann als normal eingestuft werden und erfüllt moderne Ansprüche an Funktionalität und Komfort. Mit der aktuellen Infrastruktur ist die Immobilie ideal aufgestellt, um sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich vielseitig eingesetzt zu werden.

Dank der prominenten Lage im Herzen der Tourismusstadt Senftenberg sind sowohl

Laufkundschaft als auch eine hervorragende Erreichbarkeit gewährleistet. Die Nähe zum zentralen Marktplatz, zu Geschäften, Dienstleistungsangeboten und öffentlichem Verkehr macht dieses Objekt nicht nur für Gewerbetreibende, sondern auch für Bewohner sehr interessant.

Für potenzielle Käufer bietet sich hier eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein Objekt zu erwerben, das durch seine zentrale Lage, die umfangreiche Fläche und die sorgfältig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen überzeugt. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Ausstattung und Details

- gepflegtes und historisches Geschäftshaus
- ehem. Gasthaus
- mit zus. 2 Wohneinheiten im OG
- in zentraler Zentrumslage von Senftenberg
- Baujahr: um 1900
- Erdgeschoss: 130+ m<sup>2</sup> Gewerbefläche (derzeit Gastronomie inkl. Küche, Lager, WCs etc.)
- Obergeschoss: 2 separate Wohneinheiten (auch als Büro, Gewerbe oder Ferienwohnung möglich)
- Dachgeschoss: Ausbaureserve
- Teilunterkellert: als Lager- und Nutzfläche (Heizungsanlage)
- Kernsanierung 1991/1992 (kompletter Um- und Ausbau des Gebäudes)
- 2023 neue Gas-Heizungsanlage
- 2023 neue Verglasungen der Fenster
- vermietbare Fläche gesamt: ca. 235+ m<sup>2</sup>
- Wohneinheitengrößen: 45m<sup>2</sup> & 60m<sup>2</sup> im OG (2-Raum-Einheit & 3-Raum-Einheit)
- Gastronomiebereich ca.130 m<sup>2</sup>
- 251m<sup>2</sup> Grundstück
- mit kleinen Innenhofbereich

Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Alles zum Standort

Die Stadt Senftenberg liegt im Süden Brandenburgs, im Herzen des Tourismus-Gebietes "Lausitzer Seenland" und ist die Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Einst geprägt durch die Braunkohle, hat sich die Stadt in den letzten 30 Jahren zum anerkannten Erholungsort gewandelt und erfreut sich großer Beliebtheit bei Touristen und Urlaubern.

Die Stadt ist mit ca. 24.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt in der Niederlausitz und befindet sich an der Schwarzen Elster sowie direkt am Senftenberger See, einer der größten künstlich angelegten Seen Deutschlands, welcher das Flair der Stadt prägt. Besonders der Stadthafen von Senftenberg und die Strände des Senftenberger Sees ziehen regelmäßig zahlreiche Gäste und Touristen aus Nah und Fern an und werden auch von Einheimischen sehr geschätzt.

Mit der BTU Cottbus/Senftenberg beheimatet die Stadt nicht nur ein Gymnasium, sowie Grund- und Oberschulen sondern auch eine Universität mit technischer Ausrichtung.

In der Innenstadt und auf dem Marktplatz von Senftenberg hat sich ein historischer Altstadtkern, mit Gebäuden aus verschiedenen Stilepochen, entwickelt.

Verkehrstechnisch ist Senftenberg sehr gut angebunden. Neben den Bundesstraßen B96 und B169, welche die Stadt direkt berühren ist die Autobahn A13 Berlin-Dresden mit den drei Anschlussstellen Ruhland, Schwarzheide und Klettwitz in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Senftenberg bietet darüber hinaus zahlreiche Fernverbindungen.

Weiterhin verfügt die Stadt über ein sehr gut ausgebautes Radwege-Netz, welches nicht nur die einzelnen Stadt- und Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht.

Mit dem Klinikum Senftenberg und mehreren medizinischen Versorgungszentren, Arztpraxen und Apotheken ist auch für Ihr gesundheitliches Wohl bestens gesorgt.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden: 55km
- Cottbus: 50km
- Berlin: 130km
- Leipzig 120km
- Spreewald: 45km

Objektnummer: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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