

Lauchhammer

## Charaktervolles Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage

*Objektnummer: 22446017*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**KAUFPREIS: 548.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 574 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 1.999 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

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

Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Auf einen Blick

Objektnummer	22446017	Kaufpreis	548.000 EUR
Wohnfläche	ca. 574 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	24	Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1920		

Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	136.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.04.2024	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



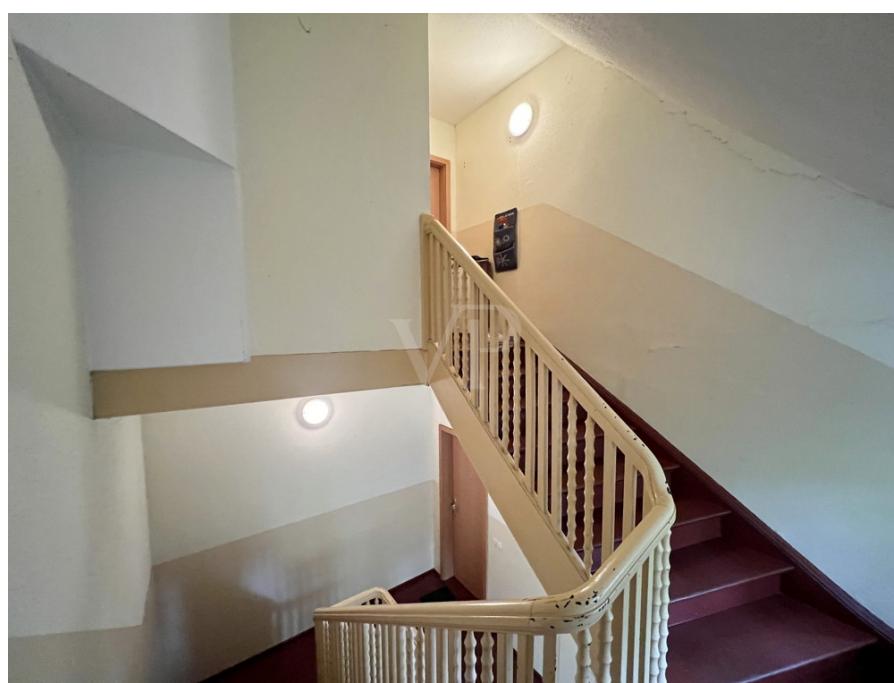
Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus liegt in ruhiger und dennoch verkehrstechnisch günstiger Lage von Lauchhammer-Ost. Das Objekt wurde 1920 erbaut und im Jahr 1998 umfangreich kernsaniert. So wurden unter anderem doppelverglaste Fenster eingebaut, alle Leitungen im Haus sowie die gesamte Hauselektronik erneuert, die Außenwände des Kellers isoliert und das Dach neu eingedeckt und gedämmt. Hauptaugenmerk der Sanierungsarbeiten war der Erhalt der historischen Bausubstanz und damit einhergehend der Erhalt des Charakters der Immobilie. Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und ist zusätzlich voll unterkellert. Insgesamt bietet das Objekt eine Nutzfläche von 770m<sup>2</sup>, wovon 574m<sup>2</sup> auf vermietbare Wohnflächen entfallen, welche sich auf 6 Wohneinheiten verteilen. Das Haus verfügt über zwei separate Eingänge mit je 3 Wohneinheiten. Aktuell sind 5 Einheiten vermietet und eine Wohneinheit steht frei zur Neuvermietung oder Selbstnutzung. Die großzügig angelegten Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 75m<sup>2</sup> und 107m<sup>2</sup>, verfügen über Wannenbäder und einen Balkon. Zum Teil haben die Wohneinheiten zusätzlich ein separates Gäste-WC. Alle Nutzungseinheiten werden über wohnungsgebundene Gas-Heizungsanlagen beheizt, welche sich im Bad der jeweiligen Wohnung befinden. Das großflächige Grundstück der Immobilie, welches sich über 1999m<sup>2</sup> erstreckt wird derzeit als Garten- und Wiesenfläche genutzt und bietet somit einen idealen Rückzugs- und Erholungsort für Mieter.

Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 6WE
- Baujahr 1920
- Kernsanierung 1998
- Außenisolierung der Kellerwände
- Dacheindeckung neu - inkl. Dämmung
- Zweifachverglaste Fenster
- Sanierung aller Bäder
- Erneuerung aller Leitungen
- Erneuerung der Elektronik
- etc.
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Einheitengröße zwischen ca. 75m<sup>2</sup> und 107m<sup>2</sup>
- 2 separate Hauseingänge
- 574m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche
- 770m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche gesamt
- 1999m<sup>2</sup> Grundstück
- dezentrale Gas-Heizungsanlagen je WE
- Wohnungen teilweise mit Gäste-WC

**Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer**

## Alles zum Standort

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 ehemaligen 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 Grünwalde. Zwischen den einzelnen Stadt- und Ortsteilen liegt eine Vielzahl großer Wald- und Wiesenflächen, welche dem Ort einen besonderen Charme verleihen. Im Ortsteil Grünwalde liegt das Naherholungsgebiet Grünwalder 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 Fernverkehrsanbindungen. Entfernung in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 48km - Leipzig: 103km - Lausitzer Seenland (Senftenberg): 17km - Berlin: 120km - Spreewald: 45km

**Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 136.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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.



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 22446017 - 01979 Lauchhammer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)