

Lauchhammer

## +++RESERVIERT+++ Wohnen auf einer Ebene – mit Ausbaureserve und großem Grundstück

Objektnummer: 26446020



KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.267 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

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

**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26446020               |
| Wohnfläche   | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1995                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 119.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Sauna,<br>Garten/-mitbenutzung                                           |

**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 134.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |



**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



KI-basiertes Bild



Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## 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: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 befindet sich auf einem ca. 1.267 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene. Die ruhige Wohnlage mit viel Privatsphäre macht diese Immobilie besonders interessant für kleine Familien, Paare und alle, die ihre Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Haus verfügt derzeit über vier Zimmer. Neben einem großzügigen Wohnbereich und einem geräumigen Schlafzimmer stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, wobei einer aktuell als Ankleidezimmer genutzt wird. Dieser ist als Durchgangszimmer ohne Fenster ausgeführt und lässt sich – wie der gesamte Grundriss – flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, eine kompakte Küche sowie einen angrenzenden Abstellraum.

Das besondere Highlight ist das Entwicklungspotenzial der Immobilie. Bereits mit überschaubarem Umbauaufwand lassen sich Küche und Abstellraum zu einem großzügigen Küchenbereich zusammenführen. Darüber hinaus bietet die direkt am Haus gelegene Garage ideale Voraussetzungen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ob ein offener Wohn- und Essbereich, ein Homeoffice oder ein weiteres Schlafzimmer – hier entstehen vielfältige Möglichkeiten, das Haus den eigenen Wohnwünschen anzupassen.

Im Laufe der Jahre wurden bereits zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Hausanschlüsse für Elektrik und Gas (1996), die Fassadensanierung (1998), der Neubau des Satteldaches (1999), der Anschluss an das öffentliche Schmutzwassernetz (2007), die Erneuerung der Hauselektrik (2009) sowie der Bau einer Leichtbaugarage (2015). Zum Anwesen gehören außerdem ein vielseitig nutzbares Nebengebäude mit Werkstatt-, Lager-, Sauna- und Duschbereich sowie zwei Garagen. Der gepflegte Außenbereich überzeugt mit einer großzügigen Pflastereinfahrt, einem verglasten, an die Leichtbaugarage angebauten Terrassenbereich und einem weitläufigen Garten mit viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen, ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Mit ihrem großzügigen Grundstück, den vielfältigen Ausbaumöglichkeiten und dem hohen Entwicklungspotenzial bietet sie eine hervorragende Grundlage für ein langfristiges Familienzu Hause.

Gerne präsentieren wir Ihnen die zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr: ca. 1995 (Erweiterung zum jetzigen Wohnhaus)
- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Ausbaureserve (Garagenanbau): 20m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- 3 individuell nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- kleine Küche
- Badezimmer
- kleiner Abstellraum
- Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten
- 1996 Dachsanierung, Hausanschluss Elektrik, Gas
- 1998 Fassade
- 1999 Dachneubau (Satteldach)
- 2004 Installation Infrarot Wärmekabine Sauna
- 2007 Schmutzwasseranschluss
- 2009 Erneuerung Hauselektrik
- 2015 Leichtbau-Garage
- 2023 Installation Balkonkraftwerk
- Grundstücksfläche: ca. 1.267 m<sup>2</sup>
- Ruhige Wohnlage mit viel Privatsphäre
- Nebengelass mit
- Werkstatt
- Sauna- und Duschraum
- Lagerflächen
- 2 Garagen (1x Hausintegriert, 1x Leichtbaugarage)
- verglaster, separater Terrassenbereich
- großer Gartenbereich
- mit Brunnen

**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## Alles zum Standort

Die Stadt Lauchhammer mit rund 14.500 Einwohnern liegt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im Süden Brandenburgs und gehört zur reizvollen Niederlausitz. Einst durch Bergbau und Industrie geprägt, hat sich die Stadt zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, der naturnahes Leben mit einer guten Infrastruktur verbindet. Bundesweit bekannt ist Lauchhammer für seine traditionsreiche Kunstgießerei. Die Geschichte des Kunstgusses prägt die Stadt bis heute und verleiht ihr den Beinamen „Kunstgussstadt“. Gleichzeitig erinnern zahlreiche Zeugnisse der Industriekultur an die bewegte Vergangenheit der Region.

Das rund 88 km<sup>2</sup> große Stadtgebiet umfasst die Stadtteile Lauchhammer-Mitte, -Nord, -Süd, -Ost und -West sowie die Ortsteile Kostebrau und Grünewalde. Großzügige Wald- und Wiesenflächen verbinden die Ortsteile miteinander und schaffen ein angenehmes, grünes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Besonders beliebt ist der Ortsteil Grünewalde mit dem idyllischen Grünewalder Lauch, einem überregional bekannten Naherholungsgebiet. Spaziergänge, Radtouren, Wassersport und entspannte Stunden in der Natur bieten hier ideale Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität. Ein weiterer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zum Lausitzer Seenland. Der Senftenberger See, der Bergheider See und zahlreiche weitere Seen laden zu Badeausflügen, Wassersport und abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten für die ganze Familie ein. Familien profitieren von einer guten Infrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein vielfältiges Vereinsleben sorgen für kurze Wege und eine hohe Wohnqualität.

Auch verkehrstechnisch ist Lauchhammer hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße B169 sowie die nahegelegene Autobahn A13 sind die Städte Dresden, Berlin und Leipzig gut erreichbar. Der Bahnhof Lauchhammer ergänzt die gute Verkehrsanbindung mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen.

Lauchhammer verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur, hohem Freizeitwert und den vielfältigen Möglichkeiten des Lausitzer Seenlandes. Damit bietet die Stadt ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden: 48km
- Leipzig: 103km
- Lausitzer Seenland (Senftenberg): 17km
- Berlin: 120km



**Objektnummer: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## 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: 26446020 - 01979 Lauchhammer**

## **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)**