

Senftenberg

# Residential and commercial building in the center of Senftenberg - former restaurant with 2 residential/office units

*Property ID: 24446027-1*



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

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 251 m<sup>2</sup>

Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## At a glance

Property ID	<b>24446027-1</b>	Purchase Price	<b>349.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Roof Type	<b>Gabled roof</b>		
Rooms	<b>10</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2023</b>
Year of construction	<b>1900</b>	Condition of property	<b>Well-maintained</b>
		Construction method	<b>Solid</b>
		Usable Space	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
		Commercial space	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
		Rentable space	<b>ca. 235 m<sup>2</sup></b>



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Energy Data

Power Source

**Gas**

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## The property



Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## The property



Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## The property



Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## The property



Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## The property



Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## The property



Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## The property



Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## The property



Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## The property



Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## A first impression

For sale is a well-maintained, historic commercial building in a central location in Senftenberg. Originally built around 1900, the building underwent a complete renovation and expansion in 1991/1992. In 2023, a new gas heating system and modern window glazing were installed. The total lettable area of the building is over 235 m<sup>2</sup>. The ground floor is currently used as a restaurant and, in addition to the charmingly stylized dining areas, includes a kitchen, storage space, and restrooms. Approximately 130 m<sup>2</sup> are available on this floor. The centerpiece of the ground floor is a large, historic tiled stove. The upper floor contains two separate residential units, which could alternatively be used as office or commercial space. Given the tourist town of Senftenberg and the Lusatian Lakeland region, it would also be ideally suited for use as holiday apartments. The smaller unit offers approximately 45 m<sup>2</sup> of floor space and is designed as a two-room unit. The larger unit has approximately 60 m<sup>2</sup> and comprises three rooms. This flexible use makes the property particularly attractive for investors or owner-occupiers with commercial ambitions. The attic offers potential for expansion and further development. The partial basement can also be effectively used for storage and utility purposes. The heating system, which was renewed in 2023, is also located here. The property covers approximately 251 m<sup>2</sup> and includes a small courtyard area, providing additional open space. Despite its central location, the property offers sufficient flexibility regarding usage options. The building's features can be considered standard and meet modern requirements for functionality and comfort. With its current infrastructure, the property is ideally positioned for versatile use in both commercial and residential settings. Thanks to its prominent location in the heart of the tourist town of Senftenberg, both foot traffic and excellent accessibility are guaranteed. The proximity to the central market square, shops, services, and public transport makes this property highly attractive not only for businesses but also for residents. For potential buyers, this presents an excellent opportunity to acquire a property that impresses with its central location, ample space, and meticulously executed modernization. Please contact us for further information or to arrange a viewing.

Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## All about the location

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 Klettewitz 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

**Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Other information

**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  
REAL ESTATE

**Property ID: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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