

## Schwarzheide

# Paquete inmobiliario: 5 casas multifamiliares en ubicaciones privilegiadas en Schwarzheide y Lauchhammer (alquiler mensual neto de 92.000 € al año)

Número de propiedad: 24446028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.304 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 67 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 7.922 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24446028 - 01987 Schwarzheide

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24446028 - 01987 Schwarzheide

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 24446028                 |
| Superficie habitable | ca. 1.304 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo de media caña      |
| Habitaciones         | 67                       |
| Baños                | 23                       |
| Año de construcción  | 1950                     |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.350.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2007                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Jardín / uso compartido                                                   |

Número de propiedad: 24446028 - 01987 Schwarzheide

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 20.10.2030          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 141.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1950                   |

Número de propiedad: 24446028 - 01987 Schwarzheide

## La propiedad



**Tel.: 03573 7288 244**  
[senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

**Kontaktieren Sie uns unter:**

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
im Lausitzer Seenland, den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz & Elbe-Elster sowie deren Umgebung.

Número de propiedad: 24446028 - 01987 Schwarzheide

## Una primera impresión

Esta atractiva cartera de propiedades multifamiliares consta de cinco edificios en perfecto estado, ubicados en las codiciadas zonas de Schwarzheide y Lauchhammer. Comprende un total de 23 unidades residenciales distribuidas en edificios de diferentes antigüedades: tres edificios datan de la década de 1950 y dos de la década de 1930. La superficie habitable total es de aproximadamente 1.304 m<sup>2</sup>, con unidades que varían en tamaño desde 37,5 m<sup>2</sup> hasta 72 m<sup>2</sup>, la mayoría de los cuales son apartamentos de tres habitaciones. Cuatro edificios se sometieron a renovaciones integrales en 1999/2000, y un edificio se sometió a nuevas renovaciones en 2007, lo que pone de relieve el excelente estado de las propiedades. Estas renovaciones incluyeron la instalación de modernos sistemas de calefacción central de gas, manteniendo los costes operativos razonables. La superficie total del terreno es de aproximadamente 7.922 m<sup>2</sup>. Algunas de las unidades residenciales también incluyen plazas de aparcamiento alquilables. Todas las unidades están actualmente alquiladas, lo que demuestra el atractivo de estas propiedades en el mercado. Las casas ofrecen servicios de alta calidad que satisfacen las expectativas regionales de los inquilinos. Los edificios se encuentran en buen estado de conservación, lo que se refleja en la estabilidad de sus inquilinos y la baja tasa de desocupación. Su estratégica ubicación en Schwarzheide y Lauchhammer ofrece a los inquilinos un excelente acceso a la red de infraestructuras. La proximidad a centros comerciales, instituciones educativas y transporte público hace que estas propiedades sean especialmente atractivas para familias y profesionales. Esta cartera de propiedades, distribuida en múltiples ubicaciones, representa una opción interesante para inversores que buscan una inversión de alta rentabilidad. La estabilidad de sus inquilinos, combinada con el buen estado de conservación de los edificios, proporciona una base sólida para una renta sostenible. Si le interesa esta atractiva cartera de propiedades, con gusto le ofrecemos la oportunidad de obtener una visión general completa in situ. Programe una visita hoy mismo para conocer más sobre el potencial de esta cartera de propiedades.

Número de propiedad: 24446028 - 01987 Schwarzheide

## Detalles de los servicios

- Immobilienpaket aus 5 Mehrfamilienhäusern
- Mieteinnahmen aktuell: ca. 92.000€ / Jahr (zzgl. Stellplätze)
- 23 Wohneinheiten in gefragten Wohngegenden
  - Einheitengröße zwischen 37,5m<sup>2</sup> und 72m<sup>2</sup>
  - insgesamt ca. 1.304m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche
  - fast alle Wohneinheiten mit separater Gartenfläche
  - z.T. mit zusätzlich vermieteten PKW Stellplätzen
  - Vollvermietung aller Wohneinheiten
- Grundstücksgröße insgesamt: 7.922m<sup>2</sup>
- Baujahre: 3x ca. 1950 / 2x ca. 1930
- Kernsanierungen: 4 Häuser 1999/2000 / 1 Haus 2007
- zentrale Gasheizungsanlagen
- gute Lage in Schwarzheide und Lauchhammer
- Energieeffizienzklassen:
  - Haus 1: 219 kwh/m<sup>2</sup> (G)
  - Haus 2: 214 kwh/m<sup>2</sup> (G)
  - Haus 3: 141 kwh/m<sup>2</sup> (E)
  - Haus 4: 113 kwh/m<sup>2</sup> (D)
  - Haus 5: 99 kwh/m<sup>2</sup> (C)

Número de propiedad: 24446028 - 01987 Schwarzheide

## Todo sobre la ubicación

Die Region Schwarzheide und Lauchhammer liegt im Herzen des Lausitzer Seenlands und verbindet wirtschaftliche Dynamik mit naturnaher Lebensqualität. Schwarzheide ist ein etablierter Industriestandort und Heimat eines großen Chemieparks, in dem namhafte Unternehmen wie BASF ansässig sind. Als wirtschaftlicher Leuchtturm für die gesamte Region haben sich darüber hinaus zahlreiche mittelständische Unternehmen in der Region angesiedelt.

Ein besonderes Zukunftsprojekt ist die derzeitig geplante Ansiedlung von Unternehmen der Elektromobilitätsbranche auf dem ehemaligen Flugplatz Schwarzheide-Schipkau. Diese Initiative soll die Region zu einem zentralen Dreh- und Angelpunkt für innovative Technologien und nachhaltige Wirtschaft machen und zahlreiche Arbeitsplätze schaffen.

Auch die Verkehrsanbindung unterstreicht die Attraktivität der Region. Die Autobahn A13 bietet eine direkte Verbindung zu den Metropolen Leipzig, Berlin und Dresden, die jeweils in ca. einer Stunde erreichbar sind, die sächsische Hauptstadt sogar in 30 Minuten. Die B169 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Region und darüber hinaus. Zudem gewährleisten gut ausgebaute Schienenverbindungen eine komfortable Nutzung des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs.

Umgeben von den Gewässern und Freizeitmöglichkeiten des Lausitzer Seenlands bietet die Region nicht nur wirtschaftliche Chancen, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zu Rad- und Wanderwegen, das vielfältige Freizeitangebot sowie kurze Wege zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung machen Schwarzheide und Lauchhammer zu einem idealen Ort zum Leben und Arbeiten.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Senftenberger See - Stadthafen: 13km
- Dresden (Flughafen): 50 km
- Cottbus: 50km
- Berlin (BER): 120km
- Leipzig 120km
- Spreewald: 45km

Número de propiedad: 24446028 - 01987 Schwarzheide

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
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 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.

Número de propiedad: 24446028 - 01987 Schwarzheide

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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