

Senftenberg

# Immeuble résidentiel et commercial au centre de Senftenberg - ancien restaurant avec 2 unités résidentielles/bureaux

**CODE DU BIEN: 24446027-1**



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

**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 251 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24446027-1	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2023
Pièces	10	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1900	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 130 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 235 m <sup>2</sup>



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Gaz

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La propriété



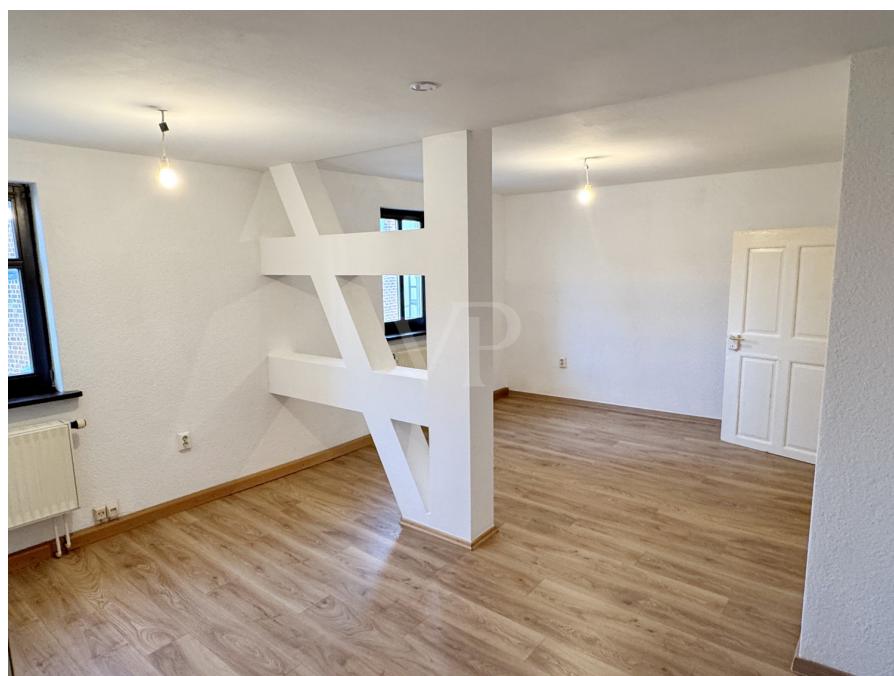
CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Une première impression

À vendre : un immeuble commercial historique en excellent état, idéalement situé au cœur de Senftenberg. Construit vers 1900, il a fait l'objet d'une rénovation et d'un agrandissement complets en 1991/1992. En 2023, un nouveau système de chauffage au gaz et des fenêtres modernes ont été installés. La surface locative totale de l'immeuble est de plus de 235 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée est actuellement occupé par un restaurant et comprend, outre ses salles à manger au style charmant, une cuisine, des espaces de stockage et des sanitaires. Environ 130 m<sup>2</sup> sont disponibles à ce niveau. La pièce maîtresse du rez-de-chaussée est un grand poêle en faïence d'époque. L'étage supérieur abrite deux appartements indépendants, qui pourraient également être utilisés comme bureaux ou commerces. Compte tenu de la situation touristique de Senftenberg et de la région des lacs de Lusace, ils seraient également parfaitement adaptés à la location d'appartements de vacances. Le plus petit appartement offre une surface habitable d'environ 45 m<sup>2</sup> et est conçu comme un deux-pièces. Le local le plus spacieux, d'une superficie d'environ 60 m<sup>2</sup>, comprend trois pièces. Sa grande flexibilité d'utilisation le rend particulièrement attractif pour les investisseurs ou les propriétaires occupants ayant des ambitions commerciales. Les combles offrent un potentiel d'agrandissement et de développement. Le sous-sol partiel peut également être utilisé efficacement pour le stockage et les services. Le système de chauffage, rénové en 2023, s'y trouve également. La propriété couvre environ 251 m<sup>2</sup> et comprend une petite cour intérieure, offrant un espace extérieur supplémentaire. Malgré sa situation centrale, elle offre une grande flexibilité d'utilisation. Les caractéristiques du bâtiment sont standard et répondent aux exigences modernes de fonctionnalité et de confort. Grâce à son infrastructure actuelle, la propriété est idéalement située pour une utilisation polyvalente, tant commerciale que résidentielle. Son emplacement privilégié au cœur de la ville touristique de Senftenberg garantit un fort passage et une excellente accessibilité. La proximité de la place du marché, des commerces, des services et des transports en commun rend cette propriété très attractive, aussi bien pour les entreprises que pour les particuliers. Pour les acquéreurs potentiels, il s'agit d'une excellente opportunité d'acquérir une propriété qui séduit par son emplacement central, ses beaux volumes et sa rénovation soignée. Veuillez nous contacter pour obtenir de plus amples informations ou pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

Entfernung in die nächst größeren Städte / Regionen:

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

**CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Plus d'informations

**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

**CODE DU BIEN: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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