

## Senftenberg

# Des standards de vie haut de gamme au-dessus des toits de Senftenberg - appartements entièrement meublés dans la région des lacs de Lusace

CODE DU BIEN: 24446023



PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24446023 - 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: 24446023 - 01968 Senftenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24446023
Surface habitable	ca. 137 m²
Etage	4
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1950
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	315.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.06.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24446023 - 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: 24446023 - 01968 Senftenberg**

## Une première impression

Situé en plein cœur de Senftenberg, un appartement exclusif, entièrement meublé et prêt à emménager, vous attend. Il offre des prestations modernes et un style industriel distinctif. L'immeuble a été construit en 1950. En 2016, l'appartement a fait l'objet d'une rénovation et d'une modernisation complètes. Celles-ci ont inclus une rénovation complète de la salle de bains et de la cuisine, une optimisation de l'agencement et la pose de nouvelles fenêtres et portes intérieures. Les murs ont également été revêtus de briques de haute qualité. Parmi les autres améliorations, citons l'installation de stores occultants électriques dans le séjour, la cuisine et la chambre. D'une superficie d'environ 137 m<sup>2</sup>, l'appartement offre un espace généreux pour un confort optimal. Il comprend quatre pièces. Le séjour spacieux intègre un coin repas et une cuisine ouverte équipée d'éléments haut de gamme aux dimensions généreuses. De grandes fenêtres à double vantail baignent le séjour de lumière naturelle, tandis que des radiateurs design et des portes intérieures à charnières invisibles soulignent le raffinement de l'ensemble. La climatisation dans le séjour et la chambre assure un confort optimal même par temps chaud. L'espace privé de cet appartement comprend une grande chambre et un bureau modulable. Une autre pièce, actuellement aménagée en buanderie, pourrait également servir de chambre d'enfant. Un placard fermé offre un espace de rangement supplémentaire. La salle de bains haut de gamme est équipée d'un chauffage au sol et dispose d'une baignoire îlot, d'une douche séparée et de toilettes séparées. L'appartement se situe au 4ème étage d'un immeuble de 8 appartements et un local commercial. Une cave et un grenier privatifs offrent un espace de rangement supplémentaire. Une place de parking privée complète ce bien. L'immeuble est chauffé par un système de chauffage central, garantissant un confort optimal même en hiver. Cet appartement est idéal pour les familles, les couples ou les personnes seules recherchant un logement indépendant et des prestations de qualité. Son emplacement central permet un accès facile à tous les services essentiels et aux transports en commun. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même les atouts de cet appartement moderne.

CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## Détails des commodités

- exklusive & voll möblierte Eigentumswohnung im Industrial-Style
- in zentraler Lage von Senftenberg
- Kernsanierung und Modernisierung der Wohnung 2016
- Wohnfläche 136,7 m²
- 4 Zimmer
- großzügiges Wohnzimmer mit Wohn- und Essbereich und offener Küche
- hochwertiges Bad Badewanne, Dusche und abgetrennten WC-Bereich
- großes Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Kinderzimmer (derzeit als HWR genutzt)
- geschlossener Ankleide bzw. Garderobenbereich
- hochwertige Wohnungsausstattung
- alle Außenwände mit hochwertiger Klinker-Verkleidung
- Küchenbereich mit geräumiger und hochwertiger Einbauküche
- hochwertige Design-Möbel im gesamten Wohnbereich
- Bad mit freistehender Badewanne und Duschbereich
- Fußbodenheizung im Bad
- Design-Innentüren mit innenliegenden Scharnieren
- große Holz-Doppelflügel-Fenster im gesamten Wohnbereich für ein helles Wohnklima
- Design-Heizkörper im Wohnbereich
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- elektronische Innenverdunklungen in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- hochwertiger, durchgängiger Industriefussboden im gesamten Wohnbereich
- 4. Obergeschoss
- Heizung: zentrale Wohnhaus-Heizung
- eigener Kellerraum als Abstellfläche
- eigener Dachbodenraum als Abstellfläche
- PKW Stellplatz
- Hausgemeinschaft:
- 8 Wohnungen
- 1 Gewerbe

**CODE DU BIEN: 24446023 - 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 Klettwitz 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

CODE DU BIEN: 24446023 - 01968 Senftenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



**CODE DU BIEN: 24446023 - 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)