

Lauchhammer

# Grande maison individuelle à Lauchhammer offrant un fort potentiel d'auto-aménagement

CODE DU BIEN: 25446012



PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.479 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

- 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: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25446012
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	1
Année de construction	1930
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	135.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	187.66 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1930



CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La propriété





CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La propriété





CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La propriété





CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La propriété





CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

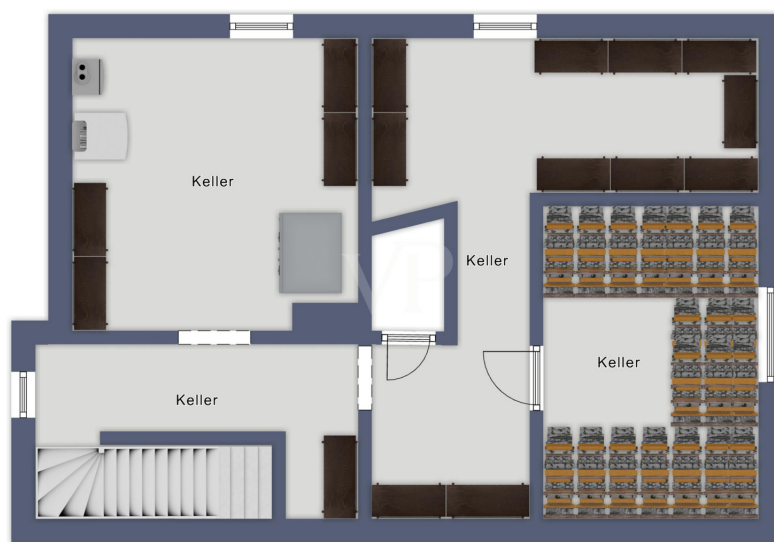
## La propriété



CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## 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: 25446012 - 01979 Lauchhammer**

## Une première impression

À vendre : une grande maison individuelle construite en 1930, d'une surface habitable d'environ 150 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 1 479 m<sup>2</sup>. La propriété bénéficie d'une distribution fonctionnelle avec un total de sept pièces, dont six chambres pouvant être aménagées en chambres d'enfants, salons ou bureaux. Cette maison est idéale pour les familles ou les personnes recherchant de l'espace. Au rez-de-chaussée, outre le salon actuel, se trouvent deux chambres et deux kitchenettes. Le poêle à bois installé en 2022 constitue un atout majeur de cet espace. Une salle de bains avec baignoire et des toilettes séparées complètent ce niveau. Un grand espace de vie, autrefois une taverne, est actuellement utilisé comme atelier de tissage et peut être transformé en salle de loisirs, studio ou autre pièce. L'étage comprend une autre chambre et un bureau, idéal pour le télétravail ou pouvant être aménagé selon vos besoins. Une chambre/bureau supplémentaire en mezzanine offre des possibilités d'aménagement supplémentaires et complète l'espace disponible. Cette propriété est équipée d'une chaudière à condensation au gaz neuve, installée en 2022, qui assure un confort thermique optimal. Un chauffage d'appoint au combustible solide est également disponible au sous-sol. Ce dernier, spacieux et composé de quatre pièces, offre un volume de rangement conséquent. Un garage attenant à la maison permet le stationnement de plusieurs véhicules. L'extérieur est agrémenté d'un grand jardin offrant de nombreuses possibilités de loisirs : jardinage, aire de jeux pour les enfants ou moments conviviaux en famille ou entre amis. Grâce à son agencement simple, cette maison offre une grande liberté de personnalisation et d'adaptation aux besoins de ses futurs propriétaires. Son emplacement paisible et ses généreux volumes habitables en font la maison idéale pour les familles ou ceux qui recherchent espace et autonomie. Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir par vous-même les atouts de cette propriété. Laissez-vous inspirer par le potentiel de cette maison individuelle, ses pièces spacieuses et son agencement atypique.

CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- Baujahr ca. 1930
- Sanierung und Modernisierung:
  - 2022 Installation Gas-Brennwert-Heizung
  - 2022 Neubau Küchenofen (Küchenhexe)
- Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 1479 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer
  - Wohnzimmer
  - 2 Schlafzimmer im EG
  - großer Wohnbereich (ehemals Gaststube derzeit Webstube)
  - Küche mit Küchenofen (Küchenhexe)
  - Bad mit Badewanne
  - Gäste WC
  - Schlafzimmer im DG
  - Arbeitszimmer im DG
  - Arbeits- und Schlafzimmer im Zwischengeschoss
- Großer Keller mit 4 Räumen
- Gas-Heizungsanlage im Keller
- Zweitheizungsanlage im Keller (Festbrennstoff)
- 1 Terrasse
- 1 Garage
- großzügiger Garten

**CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Lauchhammer, mit ihren ca. 14.500 Einwohnern, liegt im Landkreis Oberspreewald Lausitz, im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz. Die vergleichsweise junge Stadt erhielt erst am 05. Juli 1953 das Stadtrecht und entstand als Großgemeinde aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Bockwitz, Lauchhammer, Mückenberg und Dolsthaida.

Einst durch den Bergbau geprägt, hat die Stadt eine lange Tradition im Kunstguss, welche den Ort weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt gemacht hat und der Stadt den Beinamen "Kunstguss-Stadt" gibt. Durch die direkte Nähe zum Wirtschaftsstandort Schwarzheide mit dem Chemiekonzern BASF Schwarzheide erfährt die gesamte Region derzeit einen wirtschaftlichen Aufschwung und soll durch die Ansiedlung zahlreicher weiterer Großunternehmen zum Zentrum für Elektro-Mobilität etabliert werden. Durch diese Initiative entsteht eine gute Verbindung von Wirtschaft und Tourismus.

Das Stadtgebiet von Lauchhammer erstreckt sich heute über mehr als 88 Quadratkilometer und besteht aus den Stadtteilen Lauchhammer-Mitte, Lauchhammer-Nord, Lauchhammer-Süd, Lauchhammer-Ost und Lauchhammer-West sowie aus den Ortsteilen Kostebrau und Grünewalde.

Zwischen den einzelnen Stadt- und Ortsteilen liegt eine Vielzahl großer Wald- und Wiesenflächen, welche dem Ort einen besonderen Charme verleihen. Im Ortsteil Grünewalde liegt das Naherholungsgebiet Grünewalder Lauch, dessen See jährliche zahlreiche Gäste aus Nah und Fern anzieht.

Der unmittelbare Anschluss der Stadt an das Tourismusgebiet Lausitzer Seenland, dem nahen Senftenberger See sowie dem Bergheider See werden von Einwohnern und Besuchern darüber hinaus sehr geschätzt.

Besonders durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig, dem direkten Anschluss an die B169 sowie der nahen Autobahn A13 ist Lauchhammer infrastrukturell gut angebunden. Der im Stadtteil "West" gelegene Bahnhof Lauchhammer bietet ebenfalls zahlreiche Fernverkehrsverbindungen.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden: 48km
- Leipzig: 103km
- Lausitzer Seenland (Senftenberg): 17km
- Berlin: 120km
- Spreewald: 45km

**CODE DU BIEN: 25446012 - 01979 Lauchhammer**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 187.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## 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)