Lauchhammer / Lauchhammer West

# +++RESERVIERT+++ gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage sucht glückliche Familie

***??????? ????????: 23446015***

**???? ??????: 179.000 EUR • ?????????: ca. 141 m$^2$ • ???????: 6 • ?????? ???: 1.015 m$^2$**

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 23446015 |
| ????????? | ca. 141 m² |
| ????? ?????? | ?????????? ????? |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 5 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1929 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 179.000 EUR |
| ????? | ?????????? ??????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2014 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ????? |

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 31.12.2034 |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 82.82 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | C |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1929 |

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ?? ???????

??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West

# ?? ???????

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ?? ???????

??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West

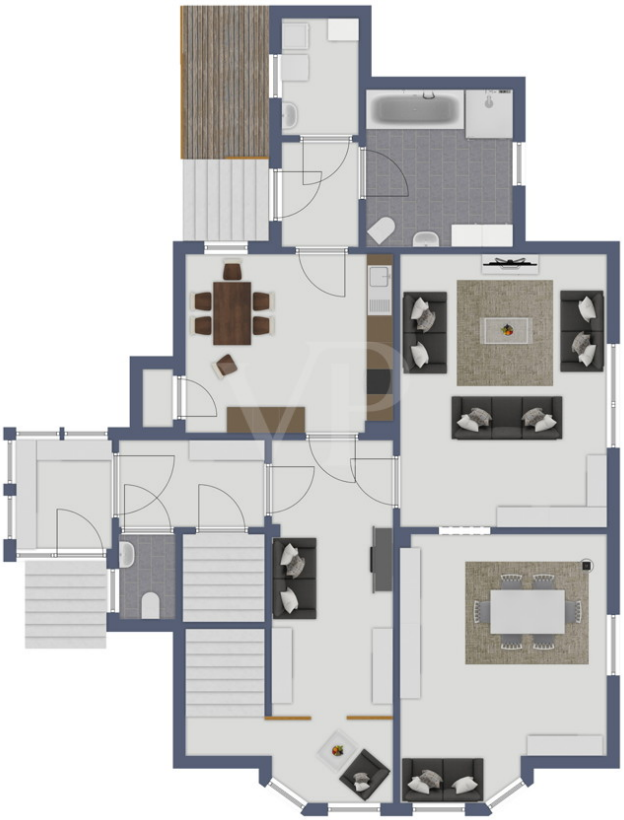
# ?? ???????

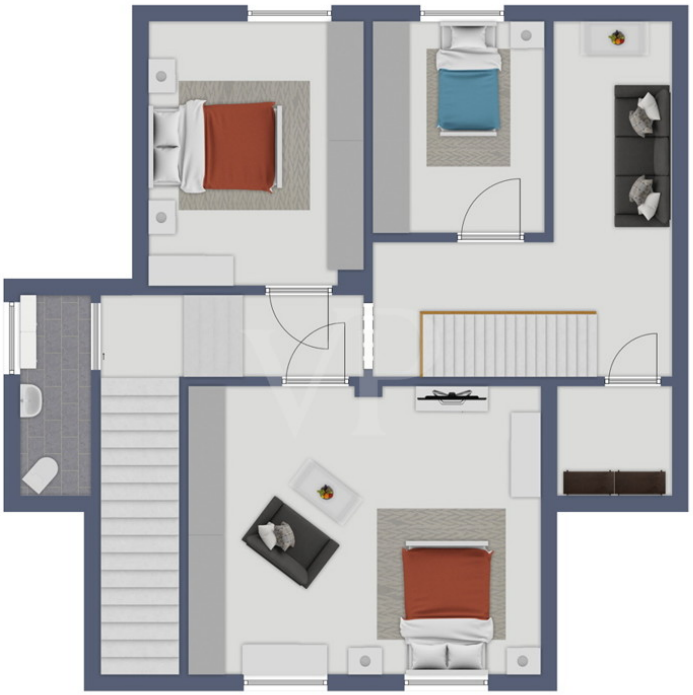
**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

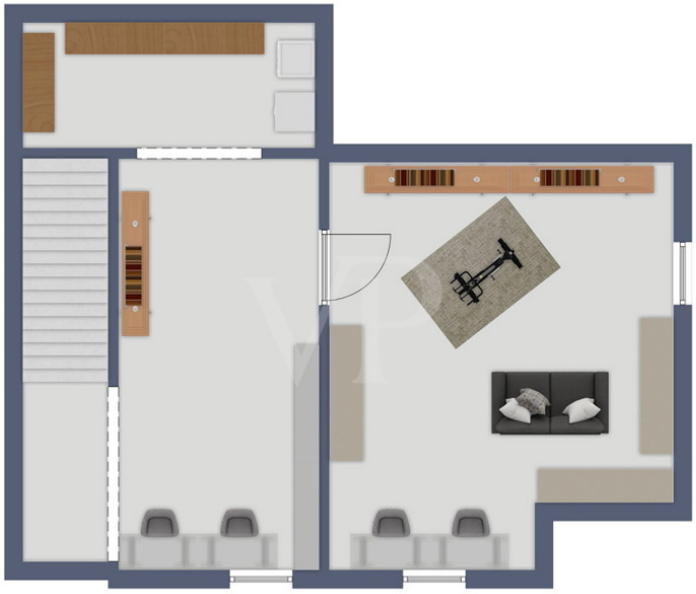
# ?? ???????

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ??????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ??? ????? ????????

Diese gepflegte Immobilie in massiver Bauweise stammt aus dem Jahr 1929 und wurde seit den 90er Jahren in mehreren Bauabschnitten saniert und modernisiert. So wurden beispielsweise 1996 das Dach saniert, 2000 das Nebengebäude mit Garage erbaut und 2014 die Fenster erneuert. Mit einer Wohnfläche von ca. 141 m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder als großzügiges Wohnobjekt für Paare. Das Grundstück umfasst ca. 1015 m² und ermöglicht somit viel Platz für Gartenliebhaber oder auch für Kinder zum Spielen. Das Haus beeindruckt durch seine großzügige Raumaufteilung auf insgesamt 6 Zimmer, einen Hauswirtschaftsraum, einer Küche, einem Badezimmer sowie zwei Gäste-WCs. Aufgrund der vorhandenen Ausbaureserve im Spitzboden besteht auch die Möglichkeit, den Wohnraum nach eigenen Vorstellungen weiter auszubauen. Herzstück der Immobilie ist ein gemütliches Kaminzimmer, dessen Kamin an kalten Winterabenden für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Flüssiggas-Heizungsanlage, die eine effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Die Immobilie verfügt zudem über zwei Terrassen, die zum Entspannen und Genießen der sonnigen Tage einladen. Hier können Sie Ihre Familie und Freunde zu einem gemütlichen Grillabend einladen oder einfach nur die Ruhe und Natur genießen. Das Haus ist teilweise unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobby- oder Arbeitsräume bietet. Des Weiteren gehören zwei Garagenplätze zur Immobilie, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Winterutensilien bieten. Die Lage des Hauses ist optimal für Familien oder Paare, die eine ruhige Wohngegend bevorzugen und dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur wünschen. Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bietet eine harmonische Wohnatmosphäre. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein ansprechendes Wohnobjekt mit großzügigem Nebengelass und Garten sowie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Zustand des Hauses ist gepflegt. Wenn Sie auf der Suche nach einem großzügigen Wohnhaus mit viel Platz und einem ansprechenden Garten sind, dann sollten Sie sich diese Immobilie genauer anschauen.

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ????????????? ??? ???????

• gepflegtes EFH in massiver Bauweise
• Baujahr ca. 1929
• Sanierung und Modernisierung:
- 1993 Gastank und Heizungsanlage
- 1996 Dachsanierung inkl. Anbau
- 2000 Bau Nebengebäude mit Garagenstellplätzen
- 2014 Fenster erneuert
• Wohnfläche ca. 141 m²
• Grundstücksfläche: ca. 1.015 m²
• 6 Zimmer + HWR + Küche + Bad + 2 Gäste WCs
• Ausbaureserve im Spitzboden
• Kamin im Wohnbereich
• Flüssiggas-Heizungsanlage
• 2 Terrassen
• teilweise unterkellert
• 2 Garagen
• Gartennutzung

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ??? ??? ??? ??????????

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, Lauchammer-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 Fernverkehrsanbindungen. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 48km - Leipzig: 103km - Lausitzer Seenland (Senftenberg): 17km - Berlin: 120km - Spreewald: 45km

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 82.82 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**??????? ????????: 23446015 - 01979 Lauchhammer / Lauchhammer West**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

René Swat

Bahnhofstraße 2  Senftenberg
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com