

Senftenberg

# Lakó- és kereskedelmi épület Senftenberg központjában - egykori étterem 2 lakó-/irodaegységgel

VP azonosító: 24446027-1



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 251 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Áttekintés

VP azonosító	24446027-1	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 105 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	10	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1900	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Kereskedelmi terület	ca. 130 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 235 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás

Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Az elso benyomás

Eladó egy jól karbantartott, történelmi kereskedelmi épület Senftenberg központi részén. Az eredetileg 1900 körül épült épület 1991/1992-ben teljes felújításon és bovítésen esett át. 2023-ban új gázfutási rendszert és modern ablaküvegezést szereltek be. Az épület teljes bérbeadható területe meghaladja a 235 m<sup>2</sup>-t. A földszintet jelenleg étteremként használják, és a bájosan stilizált étkezok mellett konyha, tárolóhelyiségek és mosdók is találhatók benne. Ezen az emeleten körülbelül 130 m<sup>2</sup> alapterület áll rendelkezésre. A földszint központi eleme egy nagy, történelmi cserépkályha. Az emeleten két különálló lakóegység található, amelyek irodaként vagy üzlethelyiségekként is használhatók.

Senftenberg turisztikai városának és a Lužicani-tóvidéknek köszönhetően ideális lenne nyaralóapartmannak is. A kisebb egység körülbelül 45 m<sup>2</sup> alapterületű, és kétszobás. A nagyobb egység körülbelül 60 m<sup>2</sup>-es, és három szobából áll. Ez a rugalmas felhasználás különösen vonzóvá teszi az ingatlant befektetők vagy kereskedelmi ambíciókkal rendelkező tulajdonos-lakók számára. A tetötér bovítási és fejlesztési lehetőségeket kínál. A részleges pince hatékonyan használható tárolási és közmucélokra is. A 2023-ban felújított futási rendszer is itt található. Az ingatlan körülbelül 251 m<sup>2</sup>-es, és egy kis udvarral rendelkezik, amely további nyitott teret biztosít. Központi elhelyezkedése ellenére az ingatlan kello rugalmasságot kínál a felhasználási lehetőségek tekintetében.

Az épület jellemzői szabványosnak tekinthetők, és megfelelnek a modern funkcionális és kényelmi követelményeknek. Jelenlegi infrastruktúrájával az ingatlan ideális helyen áll mind kereskedelmi, mind lakóhelyként való sokoldalú felhasználásra. A Senftenberg turisztikai város szívében található kiemelkedő elhelyezkedésének köszönhetően mind a gyalogosforgalom, mind a kiváló megközelíthetőség garantált. A központi piactér, az üzletek, a szolgáltatások és a tömegközlekedés közelsége rendkívül vonzóvá teszi ezt az ingatlant nemcsak a vállalkozások, hanem a lakosok számára is. A potenciális vásárlók számára ez kiváló lehetőséget kínál egy olyan ingatlan megszerzésére, amely központi elhelyezkedésével, tágas terével és aprólékosan kivitelezett modernizációjával lenyugözo. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy megtekintés egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Minden a helyszínről

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

**VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## További információ / adatok

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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