

Lauchhammer

# Nagy családi ház Lauchhammerben, nagyszerű fejlesztési lehetőségekkel

VP azonosító: 25446012



VÉTELÁR: 135.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.479 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

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

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25446012   |
| Hasznos lakótér       | ca. 150 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 7          |
| Hálósobák             | 6          |
| Fürdoszobák           | 1          |
| Építés éve            | 1930       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 135.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2022                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat                             |

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 187.66 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1930                |

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

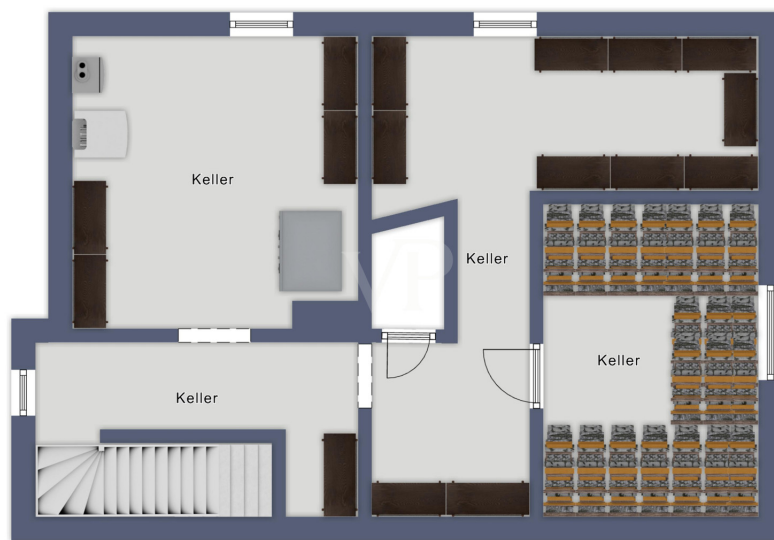
## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az első benyomás

Eladó egy 1930-ban épült, nagyméretű, családi ház, körülbelül 150 m<sup>2</sup> lakóterülettel, körülbelül 1479 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan funkcionális elrendezése, összesen hét szobával, köztük hat hálósobával, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, nappaliként és irodaként. A ház ideális családok vagy tágas teret igénylők számára. A földszinten a jelenlegi nappali mellett két hálósoba és két kis konyha található. A terület különleges fénypontja a 2022-ben beépített fatüzelésű kályha ("konyhabútor"). A földszinten található még egy kádas fürdoszoba és egy külön vendég WC is. A nagy nappali, amely korábban kocsma volt, jelenleg szöveszobaként szolgál, és rugalmasan átalakítható hobbiszobává, műteremmé vagy egyéb célra. Az emeleten egy másik hálósoba és egy iroda található, amely tökéletes otthoni munkavégzésre, vagy rugalmasan használható más módon is. A galérián található további hálósoba/iroda további lehetőségeket kínál, és kiegészíti a rendelkezésre álló teret. Az ingatlan egy új, 2022-ben telepített kondenzációs gázkazánnal van felszerelve, amely kellemes meleget biztosít. Az alagsorban másodlagos, szilárd tüzelésű fűtés is rendelkezésre áll. A tágas, négy szobás alagsor bőséges tárolóhelyet kínál. A házhoz közvetlenül kapcsolódó garázs parkolási lehetőséget biztosít. A ház külsejét egy nagyméretű kert egészíti ki, amely számos kikapcsolódási lehetőséget kínál – legyen szó kertészkedésről, játszótérrel gyerekeknek, vagy családi és baráti összejövetelekről. Egyszerű elrendezésének köszönhetően ez a ház rengeteg lehetőséget kínál az egyedi tervezésre és a leendő tulajdonosok személyes igényeihez való alkalmazkodásra. Csendes elhelyezkedésének és tágas lakóterének köszönhetően tökéletes otthon családok vagy azok számára, akik több helyre és tervezési szabadságra vágyanak. Lépjen kapcsolatba velünk időpont-egyeztetéshez, hogy megtekintést egyeztessen, és első kézből tapasztalja meg az ingatlan elonyeit. Fedezze fel a családi ház kínálta lehetőségeket, és merítsen ihletet tágas szobáiból és tervezési potenciáljából.

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## 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 felelősségkizárásához*

---

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