

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Áttekintés

VP azonosító	25446012	Vételár	135.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 150 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2022
Hálószobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1930	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	187.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	27.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



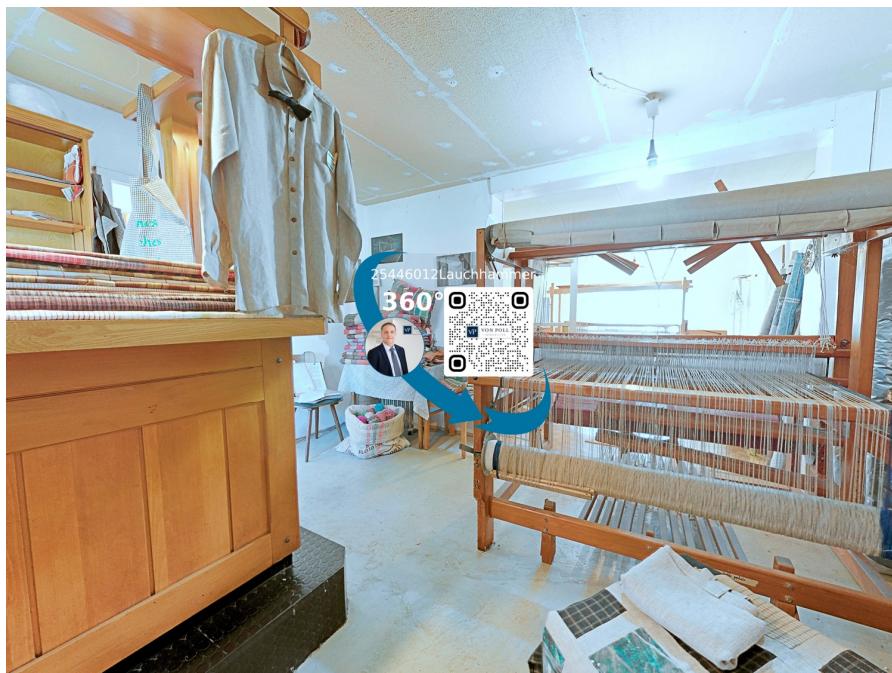
VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



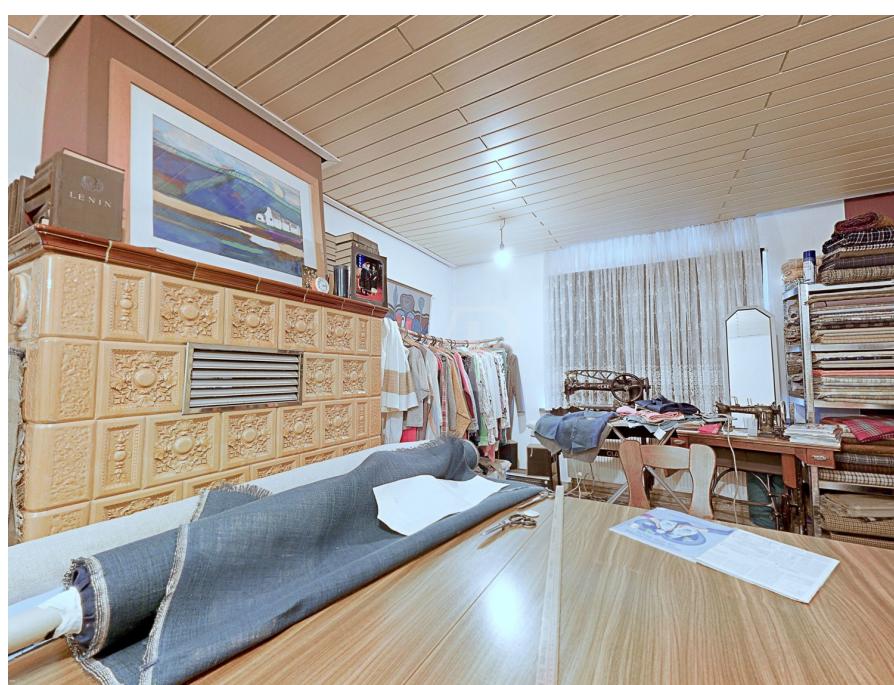
VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446012 - 01979 Lauchhammer

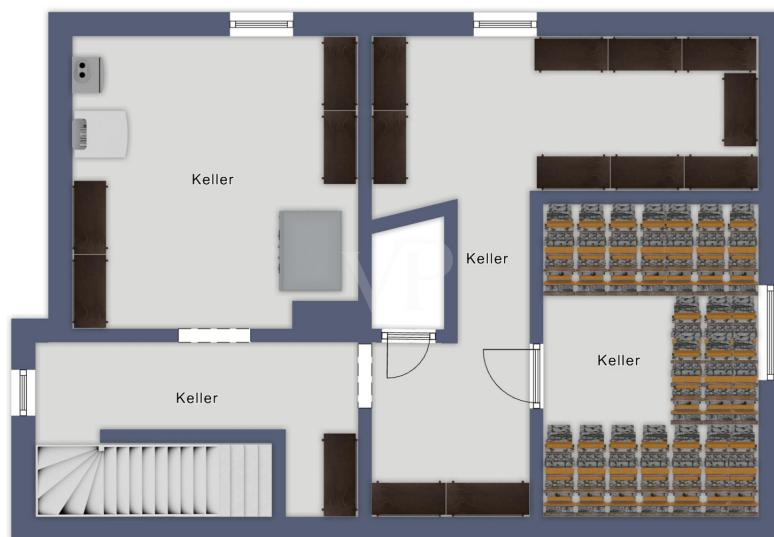
## Az ingatlan



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 elso 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 elrendezésű, összesen hét szobával, köztük hat hálószobával, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, nappaliként és irodaként. A ház ideális családok vagy tágas teret igénylők számára. A földszinten a jelenlegi nappali mellett két hálószoba és két kis konyha található. A terület különleges fényponja a 2022-ben beépített fatüzelésű kályha ("konyhabútor"). A földszinten található még egy kádas fürdőszoba és egy külön vendég WC is. A nagy nappali, amely korábban kocsma volt, jelenleg szövöszobaként szolgál, és rugalmasan átalakítható hobbiszobává, muteremmé vagy egyéb célra. Az emeleten egy másik hálószoba és egy iroda található, amely tökéletes otthoni munkavégzésre, vagy rugalmasan használható más módon is. A galérián található további hálószoba/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 futés is rendelkezésre áll. A tágas, négy szobás alagsor boséges 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 kertéskedésről, játszótérrel gyerekeknek, vagy családi és baráti összejöveteleknek. Egyszerű elrendezésének köszönhetően ez a ház rengeteg lehetőséget kínál az egyedi tervezésre és a leendo tulajdonosok személyes igényeihez való alkalmazkodásra. Csendes elhelyezkedésének és tágas lakóterének köszönhetően tökéletes otthon családok vagy azok számára, akik több helyre és tervezési szabadságra vágnak. Lépj kapcsolatba velünk idopont-egyeztetéshez, hogy megtekintést egyeztessen, és elso kézből tapasztalja meg az ingatlan előnyeit. Fedezze fel a családi ház kínálta lehetőségeket, és merítse 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 helyszínrol

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 Grünwalde.

Zwischen den einzelnen Stadt- und Ortsteilen liegt eine Vielzahl großer Wald- und Wiesenflächen, welche dem Ort einen besonderen Charme verleihen. Im Ortsteil Grünwalde liegt das Naherholungsgebiet Grünwalder 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

**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 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: 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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