

Lauchhammer / Kostebrau

# Idyllisches Familienparadies in ruhiger Waldrandlage mit großem Grundstück

VP azonosító: 26446013



VÉTELÁR: 165.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.364 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau**

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

VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Áttekintés

VP azonosító	26446013
Hasznos lakótér	ca. 120 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1924
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	165.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.05.2036

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	252.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1924

VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



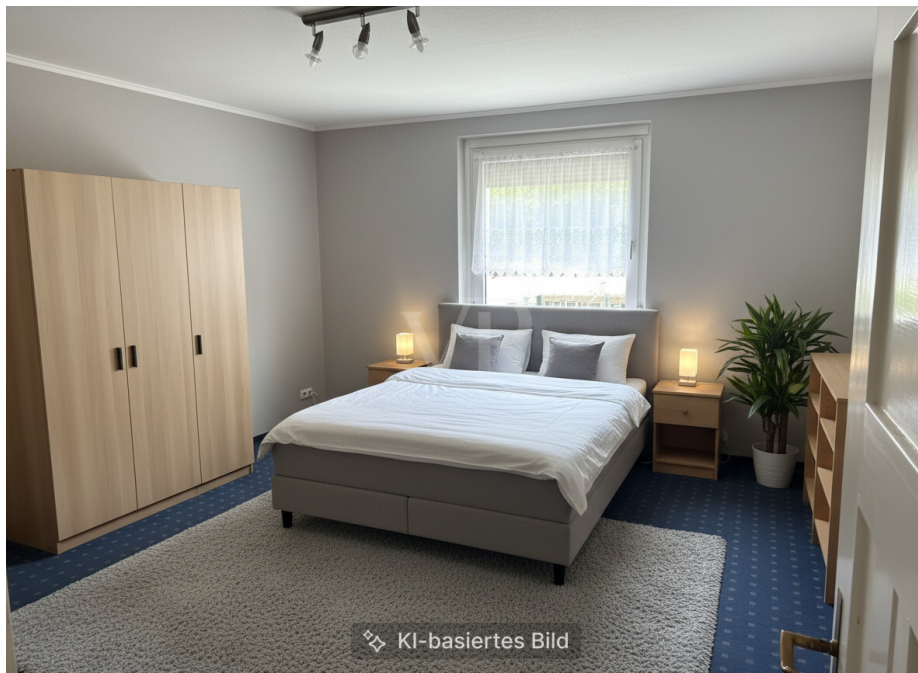
VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau**

## **Az also benyomás**

Zum Verkauf steht ein charmantes und gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1924, das mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.364 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie bietet. Die idyllische Alleinlage am Waldrand schafft eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre – ideal für alle, die Erholung und Privatsphäre schätzen . Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das zusätzliche Möglichkeiten für individuellen Wohnraum eröffnet. Im Erdgeschoss befinden sich derzeit ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das zentrale Treppenhaus verbindet alle Etagen und ermöglicht eine flexible Nutzung – auch eine Aufteilung als Zweifamilienhaus ist denkbar.

Im Obergeschoss stehen Ihnen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Kinder-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien bieten. Das Dachgeschoss hält zusätzliche Ausbaureserven bereit – perfekt für ein Homeoffice, ein Spielzimmer oder einen Hobbybereich.

Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet reichlich Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges Nebenglass mit Waschküche und praktischen Abstellflächen. Der weitläufige Garten lädt Kinder zum Spielen und Entdecken ein und bietet zugleich Raum für Erholung und individuelle Gestaltung. Eine überdachte Terrasse im Innenhof schafft einen geschützten Platz für gemeinsame Stunden im Freien. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Carport zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie regelmäßig instand gehalten: Das Dach wurde 2015 erneuert, das Badezimmer 2001 modernisiert, die Fassade inklusive Dämmung 1993 saniert und die Fenster zwischen 1993 und 1995 ausgetauscht. Die zentrale Gasheizung stammt aus dem Jahr 1993. Zusätzlich befindet sich noch eine Schwereheizung im Keller, welche das alternative Beheizen auf Holzbasis ermöglicht. Die Ausstattung ist solide und bietet gleichzeitig Raum für eigene Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Bio-Kläranlage, die nachhaltigen und umweltbewussten Ansprüchen gerecht wird.

Dieses Haus vereint naturnahes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die sich ihren Wohnraum im Grünen erfüllen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau**

## **Részletes felszereltség**

- EFH in idyllischer Alleinlage
- Wohnfläche: 120m<sup>2</sup>
- 4 Schlaf- / Wohn- / Kinderzimmer im OG
- 1 Wohnzimmer / 1x Schlafzimmer / Küche / Bad im EG
- zentrales Treppenhaus (daher ggf. als Zweifamilienhaus nutzbar)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- teilweise unterkellert
- relevante Modernisierungen Sanierungen:
  - 2015 Dach
  - 2001 Bad
  - 1998 Küche
  - 1993 Fassade inkl. Dämmung
  - 1993-1995 Fenster (Kunststoff - Doppelverglasung)
  - 1993 Heizungsanlage
- Grundstück: 1.364 m<sup>2</sup>
- Nebengelass mit Waschküche und Abstellräumen
- überdachte Außenterrasse
- 1 Garage / 1 Carport
- großer ruhiger Garten
- Bio-Kläranlage

**VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau**

## Minden a helyszínrol

Kostebrau ist ein Ortsteil der Stadt Lauchhammer, welche im Landkreis Oberspreewald Lausitz, im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz liegt. Lauchhammer hat eine lange Tradition im Kunstguss, welche den Ort weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt gemacht hat und der Stadt den Beinamen "Kunstguss-Stadt" gibt.

Das Stadtgebiet erstreckt sich über mehr als 88 Quadratkilometer und besteht aus den Stadtteilen Lauchhammer-Mitte, -Nord, -Süd, -Ost und -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, einem bedeutenden städtischen Naherholungsgebiet.

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

Der Ortsteil Kostebrau überzeugt durch besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein verlässliches und bezahlbares Lebensumfeld bietet. Die grüne Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft Raum für Erholung und Gemeinschaft. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem starken Zusammenhalt, der Sicherheit und Geborgenheit vermittelt – ideale Voraussetzungen, um Kinder behütet aufwachsen zu sehen.

**Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:**

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

**VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26446013 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau**

## **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)**