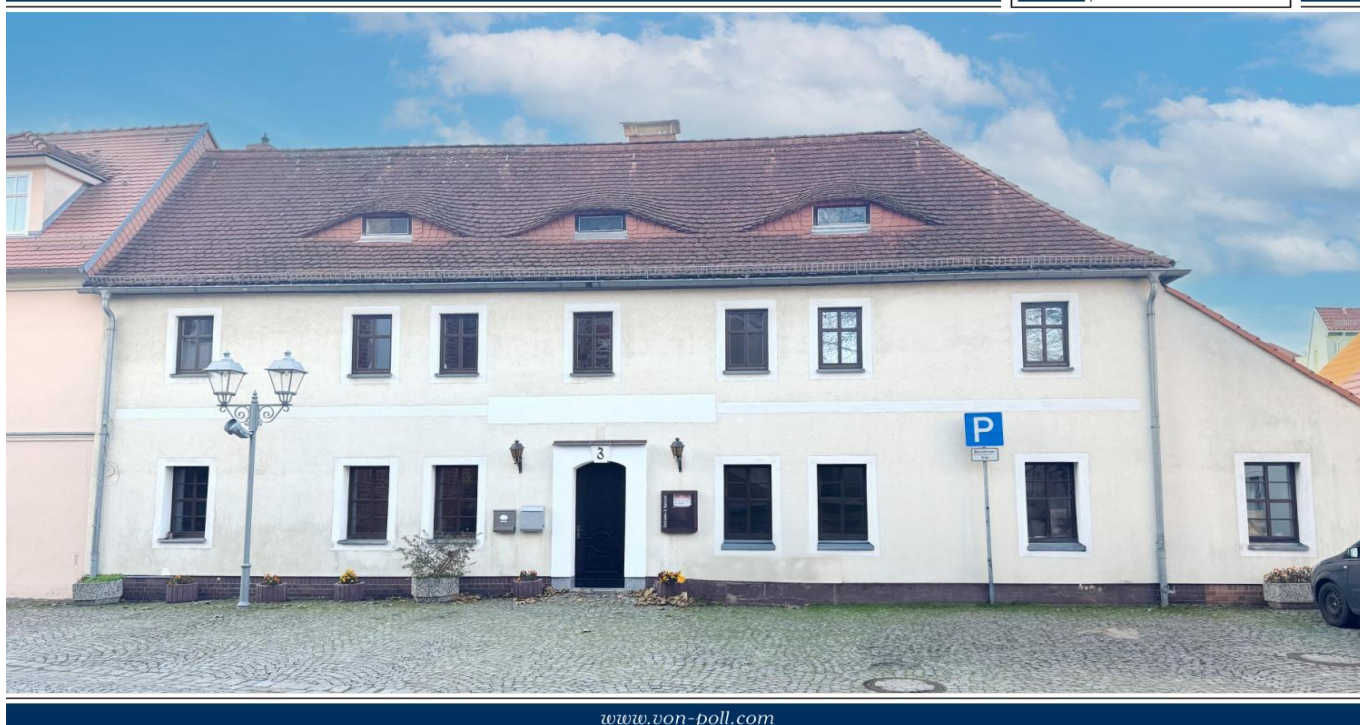


Senftenberg

## Edificio residenziale e commerciale nel centro di Senftenberg - ex ristorante con 2 unità abitative/uffici

Codice oggetto: 24446027-1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24446027-1
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 130 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 235 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

Gas

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Una prima impressione

In vendita un edificio commerciale storico ben tenuto, situato in posizione centrale a Senftenberg. Costruito originariamente intorno al 1900, l'edificio è stato completamente ristrutturato e ampliato nel 1991/1992. Nel 2023 sono stati installati un nuovo impianto di riscaldamento a gas e moderne vetrate. La superficie totale affittabile dell'edificio è di oltre 235 m<sup>2</sup>. Il piano terra è attualmente utilizzato come ristorante e, oltre alle graziose sale da pranzo, comprende una cucina, un ripostiglio e servizi igienici. Su questo piano sono disponibili circa 130 m<sup>2</sup>. Il fulcro del piano terra è una grande stufa in maiolica storica. Il piano superiore ospita due unità abitative separate, che potrebbero essere utilizzate in alternativa come ufficio o spazio commerciale. Data la posizione turistica di Senftenberg e la regione dei laghi della Lusazia, sarebbe ideale anche per l'utilizzo come appartamenti per le vacanze. L'unità più piccola offre circa 45 m<sup>2</sup> di superficie ed è concepita come bilocale. L'unità più grande ha una superficie di circa 60 m<sup>2</sup> e comprende tre locali. Questa flessibilità d'uso rende l'immobile particolarmente interessante per investitori o proprietari con ambizioni commerciali. La soffitta offre potenziale di ampliamento e ulteriore sviluppo. Anche la parte seminterrata può essere efficacemente utilizzata come ripostiglio e locali di servizio. Qui si trova anche l'impianto di riscaldamento, rinnovato nel 2023. L'immobile si estende su circa 251 m<sup>2</sup> e comprende un piccolo cortile, che offre ulteriore spazio aperto. Nonostante la posizione centrale, l'immobile offre sufficiente flessibilità d'uso. Le caratteristiche dell'edificio sono standard e soddisfano i moderni requisiti di funzionalità e comfort. Grazie alle sue infrastrutture attuali, l'immobile è posizionato in modo ideale per un utilizzo versatile sia in ambito commerciale che residenziale. Grazie alla sua posizione privilegiata nel cuore della cittadina turistica di Senftenberg, sono garantiti sia il passaggio pedonale che l'eccellente accessibilità. La vicinanza alla piazza del mercato centrale, ai negozi, ai servizi e ai trasporti pubblici rende questo immobile molto attraente non solo per le aziende, ma anche per i residenti. Per i potenziali acquirenti, questa rappresenta un'eccellente opportunità di acquisire un immobile che colpisce per la sua posizione centrale, gli ampi spazi e la modernizzazione meticolosa. Per ulteriori informazioni o per organizzare una visita, contattateci.

Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg**

## Tutto sulla posizione

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 Klettwitz 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.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden: 55km
- Cottbus: 50km
- Berlin: 130km
- Leipzig 120km
- Spreewald: 45km

Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 24446027-1 - 01968 Senftenberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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