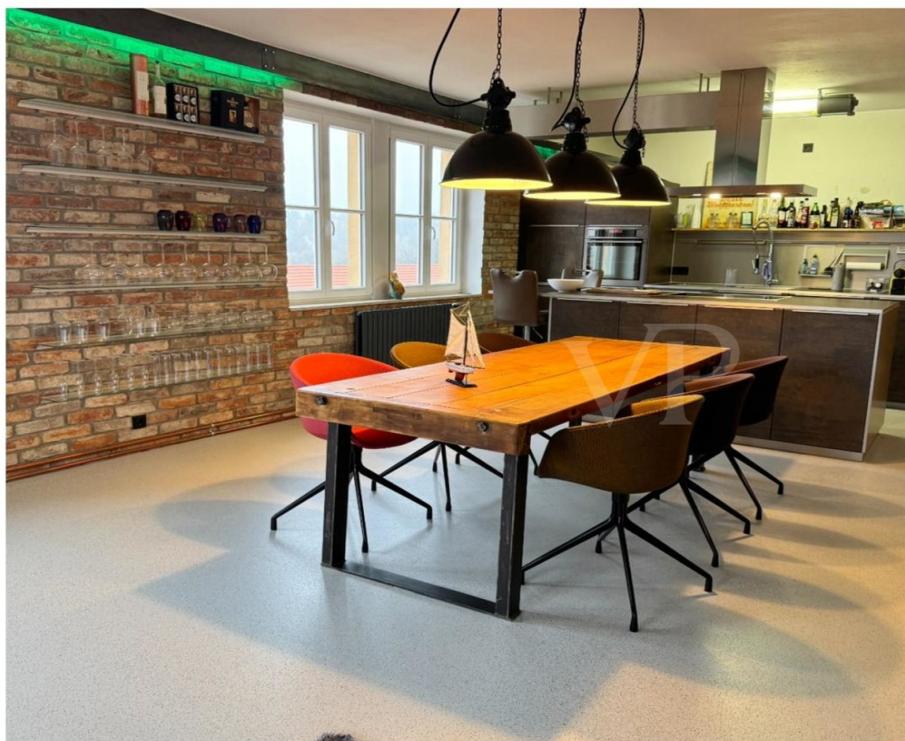


Senftenberg

# Standard abitativi elevati sopra i tetti di Senftenberg: appartamenti completamente arredati nel distretto dei laghi della Lusazia

Codice oggetto: 24446023



PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 24446023 - 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: 24446023 - 01968 Senftenberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24446023
Superficie netta	ca. 137 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

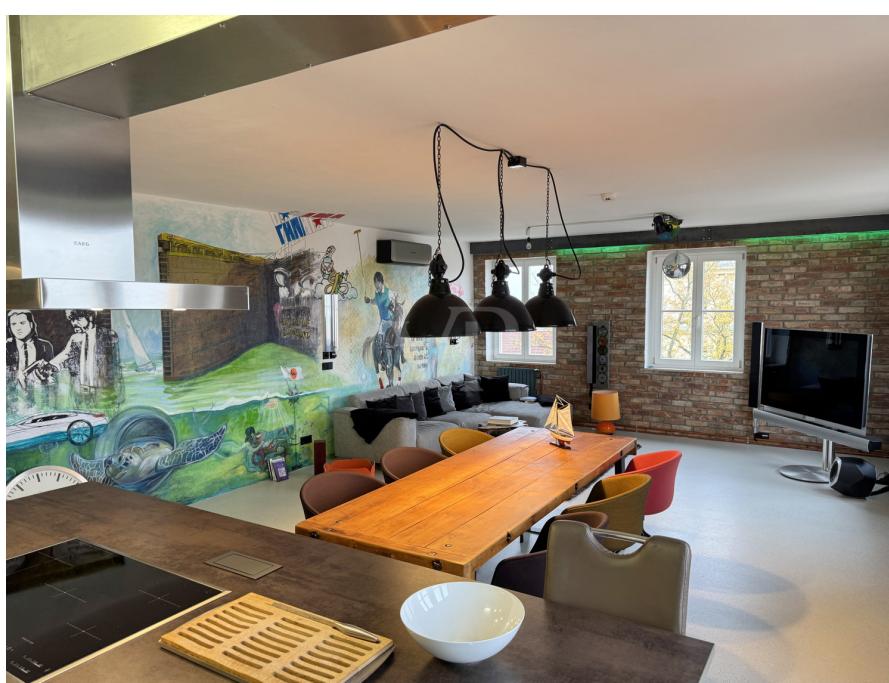
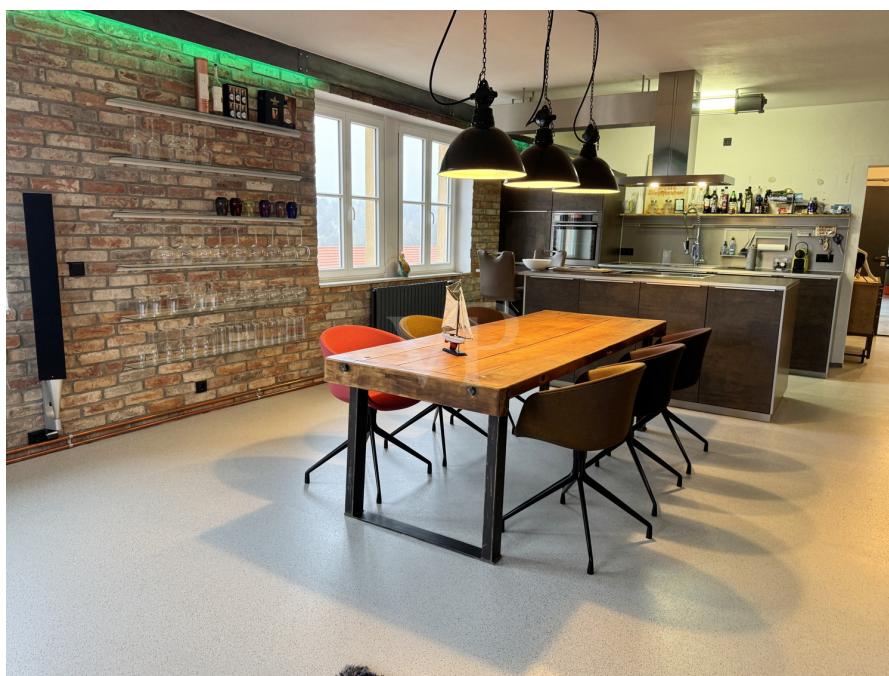
Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.06.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

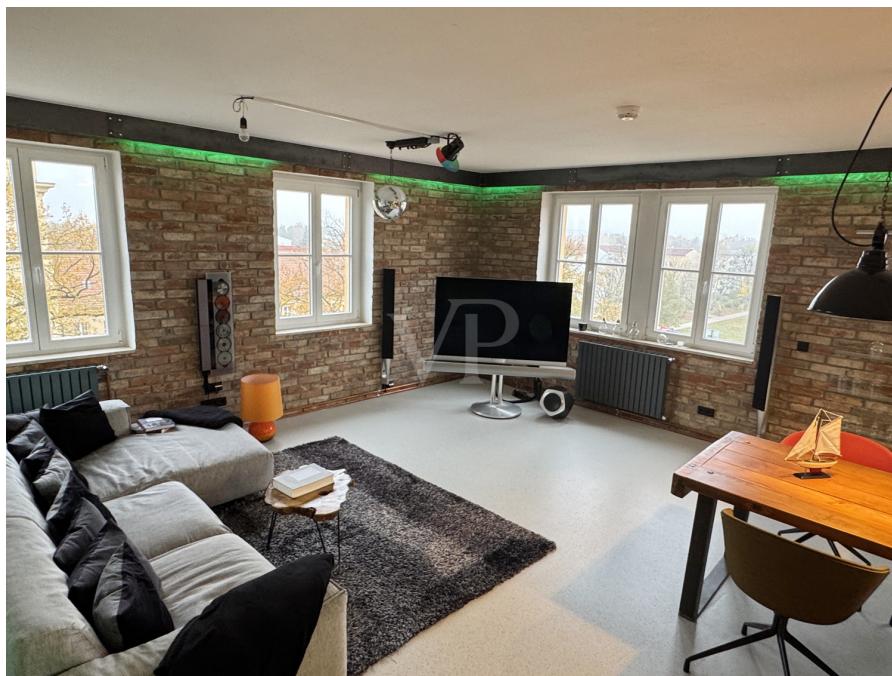
Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



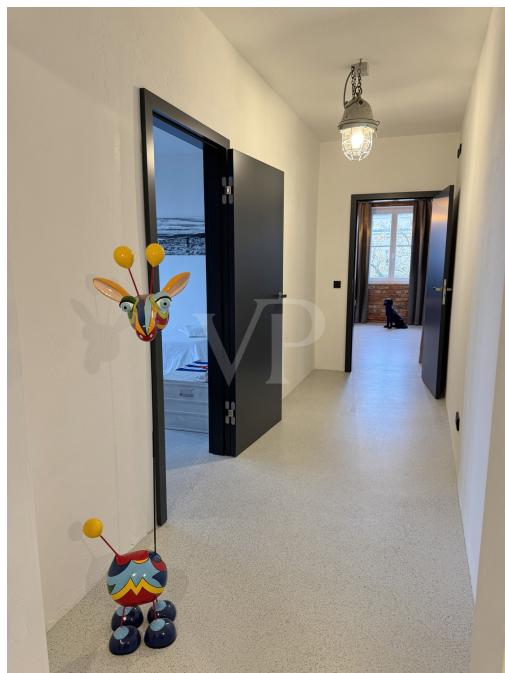
Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24446023 - 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: 24446023 - 01968 Senftenberg

## Una prima impressione

In posizione centrale a Senftenberg, vi aspetta un appartamento esclusivo, completamente arredato e pronto per essere abitato, dotato di comfort moderni e di un caratteristico stile industriale. L'edificio è stato costruito nel 1950. Nel 2016, l'appartamento è stato sottoposto a una completa ristrutturazione e modernizzazione. Ciò ha incluso la revisione completa del bagno e della cucina, una planimetria ottimizzata e l'installazione di nuove finestre e porte interne. Le pareti sono state inoltre rivestite con mattoni di alta qualità. Ulteriori miglioramenti includono l'installazione di tende oscuranti elettriche in soggiorno, cucina e camera da letto. I circa 137 m<sup>2</sup> di superficie abitabile offrono ampio spazio per una vita confortevole. Sono disponibili in totale quattro stanze. L'ampia zona giorno integra una zona pranzo e una cucina a pianta aperta dotata di una cucina componibile di alta qualità e di grandi dimensioni. Le ampie finestre a doppia anta in tutta la zona giorno garantiscono un'atmosfera luminosa e ariosa, mentre i radiatori di design e le porte interne con cerniere a scomparsa sottolineano le caratteristiche sofisticate. L'aria condizionata in soggiorno e camera da letto garantisce temperature confortevoli nelle giornate più calde. La zona privata dell'appartamento comprende un'ampia camera da letto e uno studio flessibile. Un'altra stanza attualmente funge da ripostiglio, ma potrebbe essere utilizzata anche come camera per i bambini. Un armadio a muro offre ulteriore spazio di archiviazione. Il bagno di alta qualità è dotato di riscaldamento a pavimento e vanta una vasca da bagno indipendente, una zona doccia separata e un WC separato. L'appartamento si trova al 4° piano di un edificio plurifamiliare con un totale di 8 appartamenti e un'unità commerciale. Una cantina privata e un ripostiglio privato in soffitta sono disponibili per ulteriore spazio di archiviazione. Un posto auto privato completa l'offerta. L'edificio è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato, garantendo un ambiente abitativo confortevole durante i mesi più freddi. L'appartamento è ideale per famiglie, coppie o single che apprezzano l'individualità unita a comfort di lusso. La sua posizione centrale offre un facile accesso a tutti i servizi essenziali e ai trasporti pubblici. Prenota un appuntamento per una visita e scopri di persona i vantaggi di questo moderno appartamento.

Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg

## Dettagli dei servizi

- exklusive & voll möblierte Eigentumswohnung im Industrial-Style
- in zentraler Lage von Senftenberg
- Kernsanierung und Modernisierung der Wohnung 2016
- Wohnfläche 136,7 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
  - großzügiges Wohnzimmer mit Wohn- und Essbereich und offener Küche
  - hochwertiges Bad Badewanne, Dusche und abgetrennten WC-Bereich
  - großes Schlafzimmer
  - Arbeitszimmer
  - Kinderzimmer (derzeit als HWR genutzt)
  - geschlossener Ankleide bzw. Garderobenbereich
- hochwertige Wohnungsausstattung
  - alle Außenwände mit hochwertiger Klinker-Verkleidung
  - Küchenbereich mit geräumiger und hochwertiger Einbauküche
  - hochwertige Design-Möbel im gesamten Wohnbereich
  - Bad mit freistehender Badewanne und Duschbereich
  - Fußbodenheizung im Bad
  - Design-Innentüren mit innenliegenden Scharnieren
  - große Holz-Doppelflügel-Fenster im gesamten Wohnbereich für ein helles Wohnklima
  - Design-Heizkörper im Wohnbereich
  - Klimaanlagen in Wohn- und Schlafzimmer
  - elektronische Innenverdunklungen in Wohnzimmer und Schlafzimmer
  - hochwertiger, durchgängiger Industriefussboden im gesamten Wohnbereich
- 4. Obergeschoss
- Heizung: zentrale Wohnhaus-Heizung
- eigener Kellerraum als Abstellfläche
- eigener Dachbodenraum als Abstellfläche
- PKW Stellplatz
- Hausgemeinschaft:
  - 8 Wohnungen
  - 1 Gewerbe

Codice oggetto: 24446023 - 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 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

**Codice oggetto: 24446023 - 01968 Senftenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 24446023 - 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)