

Lauchhammer

# Ampia casa indipendente a Lauchhammer con grande potenziale di sviluppo autonomo

Codice oggetto: 25446012



PREZZO D'ACQUISTO: 135.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.479 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

- 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: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25446012    |
| Superficie netta    | ca. 150 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 7           |
| Camere da letto     | 6           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1930        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 135.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riquilificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune             |

Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 187.66 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.07.2035    | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1930                                |

Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La proprietà



Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La proprietà



Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La proprietà



Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La proprietà



Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La proprietà



Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La proprietà



Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## La proprietà



Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

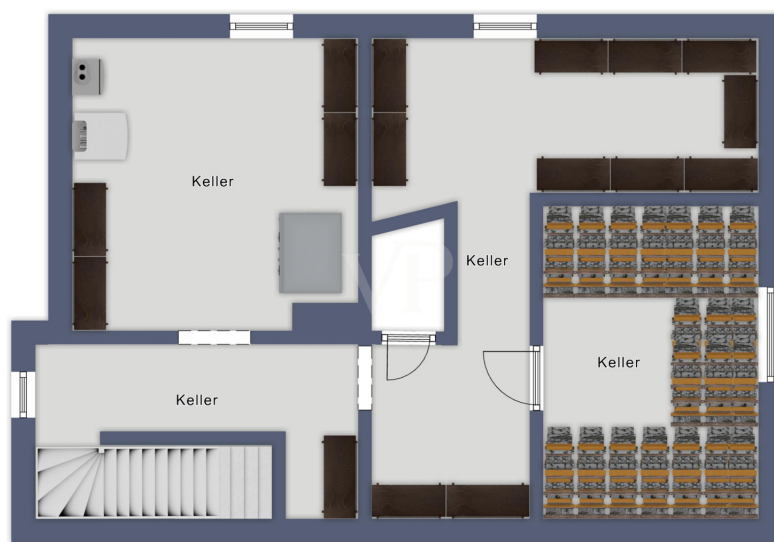
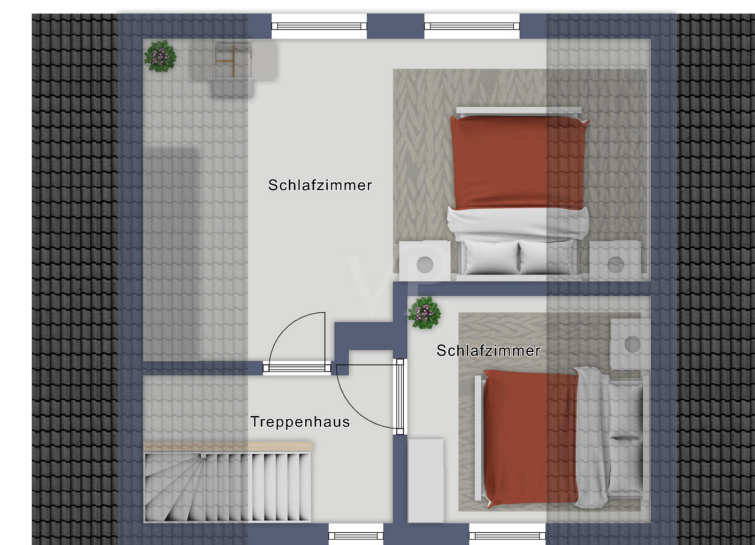
## La proprietà



Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## 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: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Una prima impressione

In vendita una grande casa indipendente costruita nel 1930 con circa 150 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 1.479 m<sup>2</sup>. La proprietà vanta una disposizione funzionale con un totale di sette locali, di cui sei camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, soggiorni e uffici. La casa è ideale per famiglie o per chi necessita di ampi spazi. Al piano terra, oltre all'attuale soggiorno, si trovano due camere da letto e due piccole cucine. Un particolare punto di forza di questa zona è la stufa a legna ("strega della cucina") installata nel 2022. Al piano terra si trovano anche un bagno con vasca e un WC per gli ospiti separato. Un'ampia zona giorno, un tempo taverna, è attualmente utilizzata come sala tessitura e può essere convertita in modo flessibile in sala hobby, studio o per altri scopi. Il piano superiore ospita un'altra camera da letto e un ufficio, perfetto per lavorare da casa o per altri usi. Un'ulteriore camera da letto/ufficio al piano rialzato offre ulteriori possibilità e completa lo spazio disponibile. L'immobile è dotato di una nuova caldaia a condensazione a gas, installata nel 2022, che fornisce un calore confortevole. Un sistema di riscaldamento secondario a combustibile solido è disponibile anche nel seminterrato. L'ampio seminterrato, con quattro vani, offre ampi spazi di stoccaggio. Un garage, direttamente collegato alla casa, offre posti auto. L'esterno della casa è completato da un ampio giardino, che offre una varietà di opportunità ricreative: per il giardinaggio, come area giochi per i bambini o per incontri sociali con la famiglia e gli amici. Grazie alla sua planimetria semplice, questa casa offre ampio spazio per la progettazione individuale e l'adattamento alle esigenze personali dei suoi futuri proprietari. Grazie alla sua posizione tranquilla e all'ampio spazio abitativo, è la casa perfetta per le famiglie o per chi cerca più spazio e libertà di progettazione. Contattateci per fissare una visita e scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà. Scoprite le possibilità offerte da questa casa indipendente e lasciatevi ispirare dai suoi ampi spazi e dalle sue potenzialità di design.

Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Tutto sulla posizione

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 Schwarzeiche mit dem Chemiekonzern BASF Schwarzeiche 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 Fernverkehrsverbindungen.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

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

Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25446012 - 01979 Lauchhammer

## 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)