

Ruhland

# Das Haus der 1000 Möglichkeiten - großes Wohn- & Gewerbeobjekt mit Potential im Zentrum von Ruhland

*Codice oggetto: 26446002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 40 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.500 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland**

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

**Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26446002
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	40
Bagni	2
Anno di costruzione	1926
Garage/Posto auto	4 x Carport, 15 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 1150 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 1400 m <sup>2</sup>
Spazio per uffici	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

**Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>16.01.2036</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1926</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Impianto di cogenerazione</b>		

Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland

## La proprietà



**Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland**

## Una prima impressione

Im Herzen von Ruhland bietet dieses gepflegte Wohn- und Gewerbeobjekt aus dem Baujahr 1926 ideale Voraussetzungen für Gewerbetreibende, Handwerksbetriebe und Eigennutzer, die Arbeiten und Wohnen sinnvoll miteinander verbinden möchten. Auf einem ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint die Immobilie großzügige, funktionale Gewerbeflächen mit komfortablen Wohnbereichen. In den Jahren 1990 bis 1991 wurde das Objekt umfassend für einen Fleischereibetrieb umgebaut, erweitert und seither regelmäßig modernisiert.

Im Erdgeschoss stehen rund ca. 1.000 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Produktions-, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen zur Verfügung. Mehr als 25 unterschiedlich geschnittene Räume und Bereich – darunter Kühl- und Lagerräume, Umkleiden, Büros sowie gepflegte, zum großen Teil geflieste Produktionsbereiche – ermöglichen eine flexible Anpassung an verschiedenste gewerbliche Nutzungen. Separate Zufahrten gewährleisten eine reibungslose Anlieferung, auch mit größeren Fahrzeugen. Die ca. 70 m<sup>2</sup> große Ladenfläche mit eigenem Straßenzugang und direkter Verbindung zum Produktionsbereich eignet sich hervorragend für Verkauf, Ausstellung oder Direktvertrieb. Eine direkt angrenzende Lager- bzw. Fahrzeughalle mit ca. 150 m<sup>2</sup> und zwei Großtoren ergänzt die Gewerbeflächen optimal.

Die Wohnflächen im Ober- und Dachgeschoss umfassen insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> und verteilen sich je nach Ihren Wünschen auf drei bis vier Wohneinheiten. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Bad bzw. Gäste-WC und bietet ausreichend Platz für Inhaber, Familie oder Mitarbeitende. Der Zugang zu den Wohnebenen im Obergeschoss erfolgt komfortabel über einen Personenaufzug und unterstützt damit eine langfristige, barrierearme Nutzung. Zahlreiche Modernisierungen unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie. Das Dach wurde 1994 neu eingedeckt, 2016 eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 45 kWp installiert. Die Beheizung erfolgt im Gewerbeteil über eine effiziente Blockheizkraft-Anlage, die Wohnbereiche werden mittels moderner Gas-Brennwerttechnik versorgt.

Für den täglichen Betrieb stehen ca. 15 eingezäunte PKW-Stellplätze sowie ein Carport mit vier weiteren Stellplätzen zur Verfügung. Die zentrale Lage im Ortskern von Ruhland gewährleistet kurze Wege und eine sehr gute Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Bewohner.

Diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, die ihr Gewerbe mit Wohnen kombinieren möchten, und überzeugt durch ihre funktionale Struktur, den gepflegten Zustand und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland**

## **Dettagli dei servizi**

- **Gewerbe- & Wohnobjekt im Zentrum von Ruhland**
- **ca. 1.000m<sup>2</sup> Produktions-, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen**
- **über 25 Räume (Kühlräume, Lagerräume, Produktionsräume, sehr gepflegt, z.T. gefliest)**
- **separate Zufahrten für Anlieferungen (LKW-tauglich)**
- **ca. 70m<sup>2</sup> Ladenfläche mit separaten Eingang (Straßenseitig) und Zugang zur Produktionsfläche**
- **zusätzlich ca.150m<sup>2</sup> Lagerhalle bzw. Fahrzeugabstellfläche mit 2 Großtoren (direkt anschließend an den Produktionsbereich)**
- **ca. 250m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss und Dachgeschoss (verteilt auf 3 Wohneinheiten) (inkl. Küchen, Bäder, Gäste-WCs)**
- **ehem. Fleischerei - Komplett-Umbau, Erweiterung und Sanierung zum aktuellen Gewerbeobjekt 1990/1991**
- **Baujahr 1926**
- **Grundstücksgröße: ca. 2.500 m<sup>2</sup>**
- **Personenaufzug in den Wohnbereich**
- **z.T. energieeffiziente Dreifachverglasung im Wohnbereich (u.a. große Terrassenfenster im OG)**
- **ca. 15 separaten PKW Stellplätze für Gewerbefläche (eingezäunt)**
- **separates Carport mit 4 PKW-Stellplätzen**
- **große PV-Anlage ca. 45kWp auf den Dachflächen (Baujahr 2016)**
- **Gas-Heizungsanlage (im Gewerbebereich als Blockheizkraft-Anlage, im Wohnbereich über Brennwerttechnik)**

**Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland**

## **Tutto sulla posizione**

Die Stadt Ruhland, mit ihren ca.3.700 Einwohnern liegt im Süden Brandenburgs, geografisch in der Oberlausitz. Unmittelbar nördlich der Stadt beginnt die Niederlausitz, von ihr durch die Schwarze Elster getrennt. Die Stadt ist das Zentrum des Amtes Ruhland. Wahrzeichen der Stadt ist die weit über die Stadtgrenzen hinaus sichtbare Stadtkirche, welche sich unweit des Marktplatzes befindet. Der Innenstadtbereich und die Gebäude rings um den Marktplatz wurden ab 1993 aufwendig saniert und geben der Stadt ihr heutiges Altstadt-Flair.

Bedingt durch die Autobahn-Anschlussstelle "Ruhland" dient Ruhland gemeinsam mit der Stadt Schwarzheide gleichzeitig als "Tor zur Tourismusregion Lausitzer Seenland". Der unmittelbare Anschluss der Stadt an das Tourismusgebiet und dem nahen Senftenberger See wird von Einwohnern und Besuchern sehr geschätzt.

Besonders durch die zentrale Lage zwischen den Metropolen Berlin und Dresden, dem direkten Anschluss an die B169 sowie der Autobahn A13 ist Ruhland infrastrukturell gut angebunden.

Der Bahnhof Ruhland bietet darüber hinaus weitere direkte Schienen-Fernanbindungen an Städte wie Dresden, Cottbus und Leipzig.

Durch die direkte Nachbarschaft zum Wirtschaftsstandort Schwarzheide mit dem Chemiekonzern BASF Schwarzheide sowie dem Chemiepark Lausitz ist die gesamte Region wirtschaftlich gut angebunden und wird derzeit durch die Ansiedlungsinitiative weiterer Großunternehmen zum Zentrum für Elektro-Mobilität etabliert. Durch diese Initiative entsteht eine gute Verbindung von Wirtschaft und Tourismus.

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

- Dresden (Flughafen): 48km
- Leipzig: 120km
- Berlin (BER): 118km
- Spreewald: 45km
- Senftenberger See: 15km

**Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 16.1.2036.**

**Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 224.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Codice oggetto: 26446002 - 01945 Ruhland**

## **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)**