

Lauchhammer / Grünwalde

# Kleine Doppelhaushälfte mit großem Potential & zusätzlich kleiner Gästewohnung (Ferienhauspotential)

Objektnummer: 24446007



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

KAUFPREIS: 63.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 402 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24446007              |
| Wohnfläche    | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Krüppelwalmdach       |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Zimmer        | 4                     |
| Schlafzimmer  | 3                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1930                  |
| Stellplatz    | 1 x Garage            |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 63.000 EUR  |
| Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 40 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünwalde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 114.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.06.2033     | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Ein erster Eindruck

Die zu erwerbende Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Grünewalde und zeichnet sich durch ihre massive Bauweise aus. Das Haus wurde um 1930 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Etagen verteilt. Zusätzlich bieten ein kleiner Dachboden sowie eine Speisekammer und ein großer Kellerraum weitere Abstell- und Lagerflächen. Insgesamt stehen 4 Räume zur Verfügung, ein Wohnzimmer sowie 3 weitere Räume, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss und ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Die Immobilie verfügt über eine Gaszentralheizung und bietet somit einen angenehmen Wohnkomfort. Auf dem 402 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich eine Garage und ein Nebengebäude mit Abstellräumen. Besonders hervorzuheben ist das Hinterhaus, das als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt werden kann. Auf einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> befinden sich hier zwei Zimmer sowie eine Toilette. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während der Dachbereich als Ausbaureserve oder Lagerfläche genutzt werden kann. Der Außenbereich besticht durch einen kleinen Terrassenbereich sowie eine kleine Garten- und Wiesenfläche. Hier kann man erholsame Stunden im Freien verbringen und die Natur genießen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem leicht sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber mit seiner einfachen und soliden Ausstattung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als ständiger Wohnsitz oder - durch die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet "Grünewalder Lauch" - als reines Feriendomizil, dieses Haus bietet genügend Raum für individuelle Wohnideen und lädt dazu ein, sich sein persönliches Wohlfühlambiente zu schaffen.

Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Baujahr ca.1930
- Wohnfläche Haupthaus ca. 75 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer auf 2 Etagen (zzgl. 1 Dachkammer)
- Bad im EG (Wanne und Dusche)
- Küche mit Zugang zum Wohnzimmer
- kleine Speisekammer
- zentrale Heizungsanlage (Energieträger: Gas)
- Grundstücksfläche: ca. 402 m<sup>2</sup>
- 1 Garage
- Nebengebäude mit Abstellräumen
- Hinterhaus (Zweitwohnung / Ferienhaus)
  - weitere ca. 40m<sup>2</sup> Zweit- / Ferienwohnung
  - mit zwei Zimmern, Dusche und Toilette
  - Kellerraum als Abstellraum
  - Dachbereich als Ausbaureserve und Lagerfläche
- kleiner Terrassenbereich
- kleine Garten- und Wiesenfläche

Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Alles zum Standort

Grünewalde ist ein Ortsteil der Stadt Lauchhammer und liegt im Landkreis Oberspreewald Lausitz, im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz. Er befindet sich etwa 3 Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums an der Landesstraße 63 im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft. Der Ortsteil ist bekannt durch das Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“ mit dem gleichnamigen, ca. 100 Hektar großen See. Die Lage im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft sorgt für den natürlichen Charakter. Naturnah lässt es sich am Badesee entspannen, der idyllisch in die Kiefer- und Mischwälder eingebettet ist. Von einem Seerundweg erschlossen, lockt der Grünewalder Lauch mit Textil- und FKK-Stränden, separatem Hundestrand, Badebuchten und Spielplätzen. Direkt am See liegen Ferienhaussiedlungen sowie Campingplätze. Gleichzeitig bildet das Areal "Grünewalder Lauch" den westlichen Rand des Lausitzer Seenlands. Die Stadt Lauchhammer, mit ihren ca. 14.500 Einwohnern, ist eine vergleichsweise junge Stadt. Sowohl die Stadt selbst als auch die nähere Umgebung sind durch langjährige Bergbau- und Industrietätigkeit geprägt. Durch zahlreiche Eingemeindungen erstreckt sich das Stadtgebiet 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 Grünewalde. Zwischen den einzelnen Stadt- und Ortsteilen liegt eine Vielzahl großer Wald- und Wiesenflächen, welche dem Ort einen besonderen Charme verleihen. Der unmittelbare Anschluss der Stadt an das Lausitzer Seenland und dem nahen Senftenberger 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 (Dresden-Berlin) ist Lauchhammer sowie der Ortsteil Grünewalde infrastrukturell gut angebunden. Der im Stadtteil "West" gelegene Bahnhof Lauchhammer bietet ebenfalls zahlreiche Fernverkehrsverbindungen. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 50km - Leipzig: 105km - Berlin: 120km - Spreewald: 45km - Senftenberger See: 25km - Bergheider See / F60: 13km

Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24446007 - 01979 Lauchhammer / Grünewalde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2 Senftenberg  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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