Ruhland

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

Objektnummer: 26446002



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 40 • GRUNDSTÜCK: 2500 m²

Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

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

Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Auf einen Blick

Objektnummer	26446002
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	40
Badezimmer	2
Baujahr	1926
Stellplatz	4 x Carport, 15 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 1150 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1400 m²
Bürofläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.01.2036
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1926

Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Die Immobilie





Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Ein erster Eindruck

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² und zwei Großtoren ergänzt die Gewerbeflächen optimal.

Die Wohnflächen im Ober- und Dachgeschoss umfassen insgesamt ca. 250 m² 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.

Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Ausstattung und Details

• Gewerbe- & Wohnobjekt im Zentrum von Ruhland
• ca. 1.000m² Produktions-, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen
- über 25 Räume (Kühlräume, Lagerräume, Produktionsräume, sehr gepflegt, z.T. gefliest)
- separate Zufahrten für Anlieferungen (LKW-tauglich)
- ca. 70m² Ladenfläche mit separaten Eingang (Straßenseitig) und Zugang zur Produktionsfläche
- zusätzlich ca.150m² Lagerhalle bzw. Fahrzeugabstellfläche mit 2 Großtoren (direkt anschließend an den Produktionsbereich)
- ca. 250m² 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 m²
• 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)

Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.1.2036.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 224.00 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 165.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Objektnummer: 26446002 - 01945 Ruhland

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg
Tel.: +49 3573 - 7 288 244
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com