Lauchhammer / Kostebrau

+++RESERVIERT+++ Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage mit großem Grundstück

Objektnummer: 26446013-1



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1364 m²

Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

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

Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Auf einen Blick

Objektnummer	26446013-1
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1924
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	129.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	252 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1924

Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

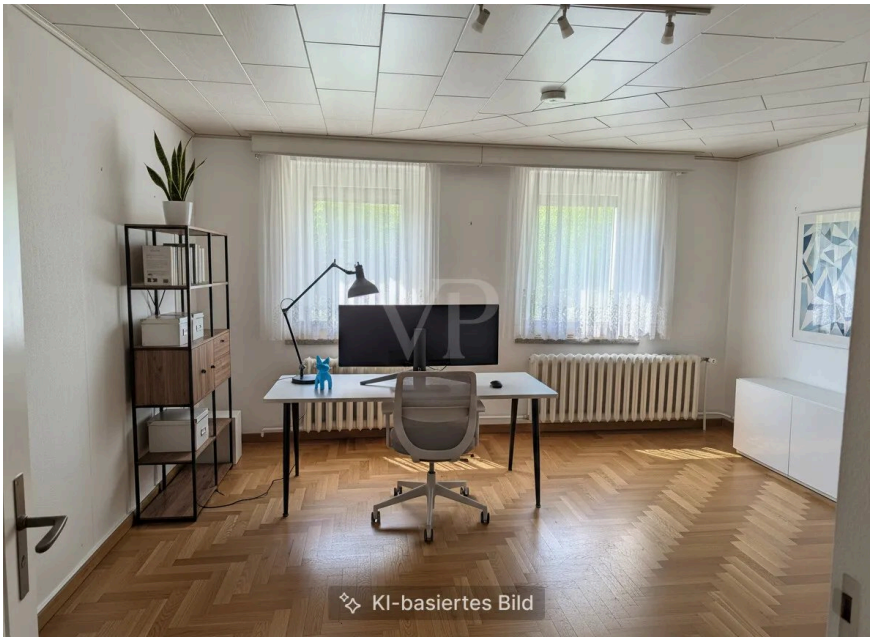
Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie

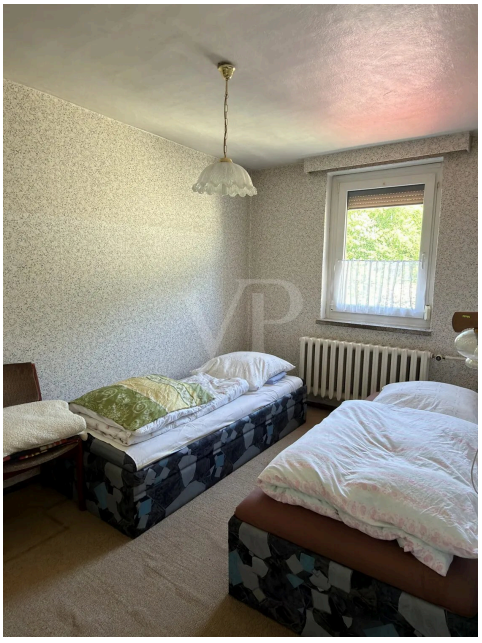




Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie

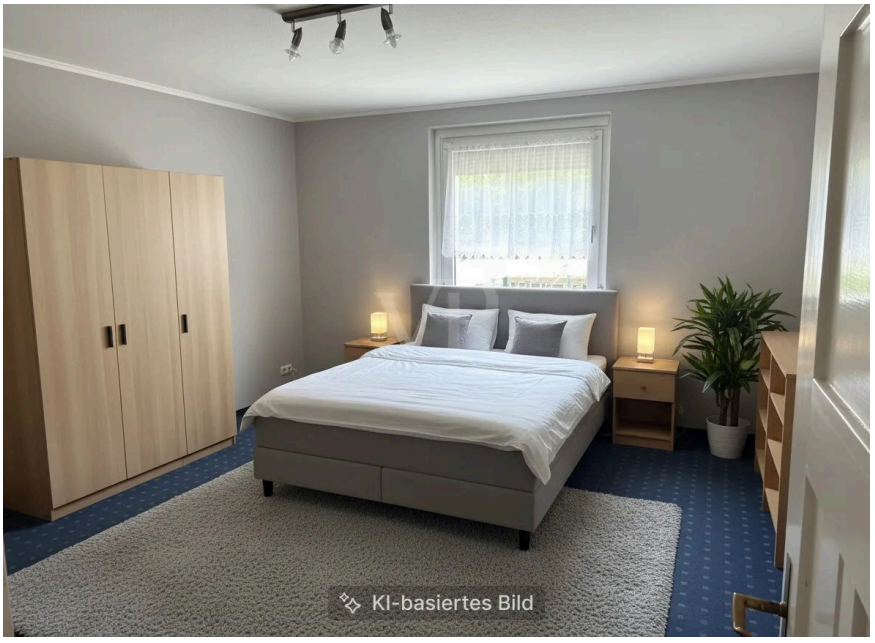




Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Die Immobilie





Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes und gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1924, das mit ca. 120 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.364 m² viel Platz für die ganze Familie bietet. Die idyllische Alleinlage am Waldrand schafft eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre – ideal für alle, die Erholung und Privatsphäre schätzen .
Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das zusätzliche Möglichkeiten für individuellen Wohnraum eröffnet. Im Erdgeschoss befinden sich derzeit ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das zentrale Treppenhaus verbindet alle Etagen und ermöglicht eine flexible Nutzung – auch eine Aufteilung als Zweifamilienhaus ist denkbar.

Im Obergeschoss stehen Ihnen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Kinder-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien bieten. Das Dachgeschoss hält zusätzliche Ausbaureserven bereit – perfekt für ein Homeoffice, ein Spielzimmer oder einen Hobbybereich.
Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet reichlich Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges Nebengelass mit Waschküche und praktischen Abstellflächen.
Der weitläufige Garten lädt Kinder zum Spielen und Entdecken ein und bietet zugleich Raum für Erholung und individuelle Gestaltung. Eine überdachte Terrasse im Innenhof schafft einen geschützten Platz für gemeinsame Stunden im Freien. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Carport zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie regelmäßig instand gehalten: Das Dach wurde 2015 erneuert, das Badezimmer 2001 modernisiert, die Fassade inklusive Dämmung 1993 saniert und die Fenster zwischen 1993 und 1995 ausgetauscht. Die zentrale Gasheizung stammt aus dem Jahr 1993. Zusätzlich befindet sich noch eine Schwerkraftheizung im Keller, welche das alternative Beheizen auf Holzbasis ermöglicht. Die Ausstattung ist solide und bietet gleichzeitig Raum für eigene Modernisierungs- und Gestaltungsideen.
Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Bio-Kläranlage, die nachhaltigen und umweltbewussten Ansprüchen gerecht wird.

Dieses Haus vereint naturnahes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die sich ihren Wohntraum im Grünen erfüllen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Ausstattung und Details

• EFH in idyllischer Alleinlage
• Wohnfläche: 120m²
- 4 Schlaf- / Wohn- / Kinderzimmer im OG
- 1 Wohnzimmer / 1x Schlafzimmer / Küche / Bad im EG
• zentrales Treppenhaus (daher ggf. als Zweifamilienhaus nutzbar)
• Ausbaureserve im Dachgeschoss
• teilweise unterkellert
• relevante Modernisierungen Sanierungen:
- 2015 Dach
- 2001 Bad
- 1998 Küche
- 1993 Fassade inkl. Dämmung
- 1993-1995 Fenster (Kunststoff - Doppelverglasung)
- 1993 Heizungsanlage
• Grundstück: 1.364 m²
• Nebengelass mit Waschküche und Abstellräumen
• überdachte Außenterrasse
• 1 Garage / 1 Carport
• großer ruhiger Garten
• Bio-Kläranlage

Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Alles zum Standort

Kostebrau ist ein Ortsteil der Stadt Lauchhammer, welche im Landkreis Oberspreewald Lausitz, im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz liegt. Lauchhammer hat eine lange Tradition im Kunstguss, welche den Ort weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt gemacht hat und der Stadt den Beinamen "Kunstguss-Stadt" gibt.
Das Stadtgebiet erstreckt sich über mehr als 88 Quadratkilometer und besteht aus den Stadtteilen Lauchhammer-Mitte, -Nord, -Süd, -Ost und -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. Im Ortsteil Grünewalde liegt das Naherholungsgebiet Grünewalder Lauch, einem bedeutenden städtischen Naherholungsgebiet.

Der unmittelbare Anschluss der Stadt an das Lausitzer Seenland, dem nahen Senftenberger See sowie dem Bergheider 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 ist Lauchhammer infrastrukturell gut angebunden. Der im Stadtteil "West" gelegene Bahnhof Lauchhammer bietet ebenfalls zahlreiche Fernverkehrsanbindungen.

Der Ortsteil Kostebrau überzeugt durch besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein verlässliches und bezahlbares Lebensumfeld bietet. Die grüne Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft Raum für Erholung und Gemeinschaft. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem starken Zusammenhalt, der Sicherheit und Geborgenheit vermittelt – ideale Voraussetzungen, um Kinder behütet aufwachsen zu sehen.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:
- Dresden: 48km
- Leipzig: 103km
- Lausitzer Seenland (Senftenberg): 17km
- Berlin: 120km
- Spreewald: 45km

Objektnummer: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

Sonstige Angaben

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: 26446013-1 - 01979 Lauchhammer / Kostebrau

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