Senftenberg

Stadthaus mit Potenzial in zentraler Lage von Senftenberg

Objektnummer: 26446017



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 270 m²

Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

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

Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26446017
Wohnfläche	ca. 100 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	149.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	236 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Grundrisse





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: 26446017 - 01968 Senftenberg

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit im Herzen von Senftenberg. Dieses charmante Stadthaus aus dem Jahr 1968 überzeugt durch seine zentrale Lage, eine funktionale Raumaufteilung sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung.

Die Immobilie verfügt aktuell über eine Wohnfläche von ca. 100 m² im Obergeschoss. Darüber hinaus eröffnet das Erdgeschoss mit drei zusätzlichen Räumen, einem Gäste-WC sowie einer großzügigen Garage mit Platz für bis zu drei Pkw eine Ausbaureserve von rund 85 m². Dieser Bereich bietet zahlreiche Optionen: Ob zusätzlicher Wohnraum, ein separates Apartment, eine Mehrgenerationenlösung oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte realisieren.

Die bestehende Wohneinheit im Obergeschoss bietet mit vier Zimmern ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Das helle Wohnzimmer mit Blick in den Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zu entspannten Stunden ein. Ergänzt wird die Etage durch ein Schlafzimmer, eine praktische Ankleide mit direktem Zugang zu einem weiteren Schlafzimmer, eine Küche sowie ein modernisiertes Badezimmer aus dem Jahr 2013.

Die Immobilie wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und teilweise modernisiert. So wurde im Jahr 2023 eine neue Gasheizungsanlage installiert. Das Dach wurde 2015 erneuert, während Fenster, Fassade, Leitungssysteme und Heizkörper bereits 1993 modernisiert wurden. Der derzeit renovierungsbedürftige Zustand bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen umzusetzen und dem Haus neuen Glanz zu verleihen.
Das ca. 270 m² große Grundstück bietet einen angenehm ruhigen Gartenbereich mit Terrasse – ein geschützter Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Lage direkt im Zentrum von Senftenberg ist ein besonderes Highlight. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Gleichzeitig befinden sich der Senftenberger Hafen sowie die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten des Lausitzer Seenlandes nur wenige Minuten entfernt. Diese Kombination macht die Immobilie nicht nur zu einem attraktiven Zuhause für Stadtliebhaber, sondern eröffnet auch interessante Perspektiven für eine Nutzung als Ferienwohnung oder zur touristischen Vermietung.

Ein Haus mit Charakter, Potenzial und einer Lage, die zahlreiche Möglichkeiten eröffnet – ideal für alle, die eine solide Basis suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Ausstattung und Details

• Stadthaus im Zentrum von Senftenberg (Einfamilienhaus)
- 750m bis zum Strand & Hafen Senftenberg
• Baujahr: ca. 1968
• Wohnfläche: ca. 100 m²
- zzgl. großzügiger Ausbaureserve im EG von ca. 85m²
• 4 Zimmer im OG
- 2 individuell nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- 1 Ankleide
- 1 Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- 3 Zimmer + große Garage im EG als Ausbaureserve
• Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten
- 2023 Gasheizungsanlage
- 2015 Dach
- 2013 Badezimmer
- 1993 Fenster, Fassade, Leitungssystem, Hz.-Körper
• Grundstücksfläche: ca. 270m²
• 3 Garagen-Stellplätze im EG
• ruhiger Gartenbereich
- mit Terrasse
- und zusätzlicher Straßenzufahrt

Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

Alles zum Standort

Die Seestadt Senftenberg liegt im Süden Brandenburgs, im Herzen des Tourismus-Gebietes "Lausitzer Seenland" und ist die Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

Sowohl Senftenberg selbst als auch die gesamte Seenland-Region haben sich in den letzten Jahren zum Tourismus-Magneten entwickelt und erfreuen sich großer Beliebtheit. Die viertgrößte Stadt der Niederlausitz, mit ihren ca. 24.000 Einwohnern, liegt direkt am Senftenberger See und zentral im Tourismusgebiet Lausitzer Seenland, was der Stadt ein besonders charmantes Flair verleiht.

Besonders der Stadthafen von Senftenberg und die Strände des Sees ziehen regelmäßig zahlreiche Gäste und Touristen aus Nah und Fern an und werden auch von Einheimischen sehr geschätzt. Ab dem Sommer 2026 ist der Senftenberger See mit 4 weiteren Seen durch Kanäle verbunden, was die Möglichkeiten der Stadt, seiner Bewohner und Gäste noch einmal erhöht.
Als Universitätsstadt hat Senftenberg eine große Auswahl an Bildungsmöglichkeiten; angefangen bei Kita, Oberschulen, einem Gymnasium, einer Berufsschule, einer Universität bis hin zu Sonder- bzw. Förderschulen ist alles vertreten.
Verkehrstechnisch ist Senftenberg sehr gut angebunden. Neben den Bundesstraßen B96 und B169, welche die Stadt tangieren, ist die Autobahn A13 Berlin-Dresden mit den Anschlussstellen Ruhland, Schwarzheide und Klettwitz in unmittelbarer Nähe. Mit dem Bahnhof Senftenberg bieten sich zahlreiche Nah- und Fernverbindungen per Bahn. Weiterhin verfügt Senftenberg und die gesamte Seenland-Region über ein sehr gut ausgebautes Radwege-Netz, welches nicht nur die einzelnen Stadt- und Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht.

Mit dem Klinikum Senftenberg und mehreren medizinischen Versorgungszentren, Arztpraxen und Apotheken ist auch für Ihr gesundheitliches Wohl bestens gesorgt.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:
- Dresden: 55km
- Cottbus: 40km
- Berlin: 120km
- Spreewald: 45km

Objektnummer: 26446017 - 01968 Senftenberg

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: 26446017 - 01968 Senftenberg

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