Senftenberg

Zentral wohnen, flexibel leben – gepflegte Eigentumswohnung mit Garage in Senftenberg

Objektnummer: 26446023



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26446023 - 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: 26446023 - 01968 Senftenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26446023
Wohnfläche	ca. 66 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26446023 - 01968 Senftenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	85 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.12.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26446023 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446023 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446023 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446023 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446023 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie

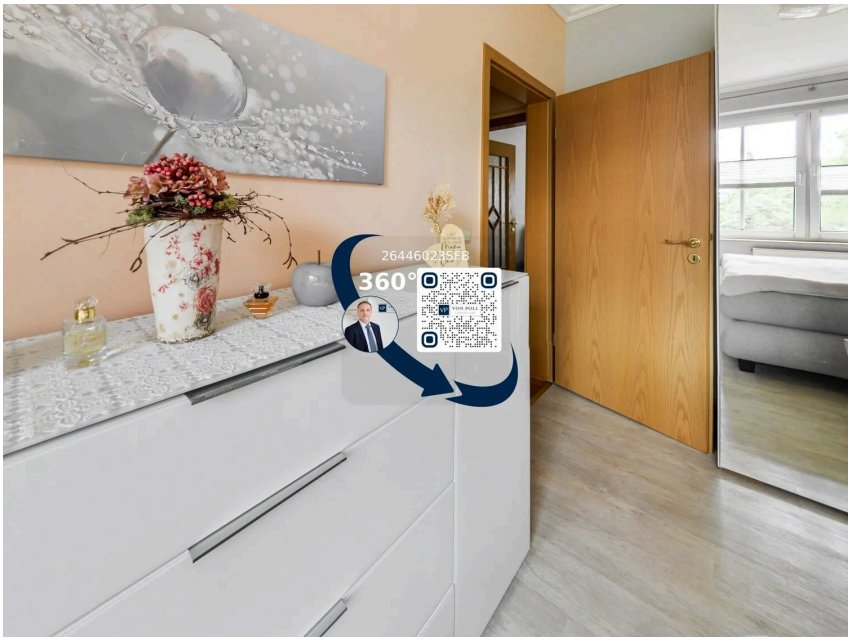




Objektnummer: 26446023 - 01968 Senftenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26446023 - 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: 26446023 - 01968 Senftenberg

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Senftenberg erwartet Sie diese gepflegte und bezugsfertige Eigentumswohnung, die mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem angenehmen Wohnambiente und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Ob als neues Zuhause für Singles und Paare, als Wohnung für eine kleine Familie oder für Studierende – hier verbinden sich kurze Wege, urbanes Leben und komfortables Wohnen auf angenehme Weise.

Die Wohnanlage wurde ursprünglich um 1950 errichtet und im Jahr 1995 umfassend kernsaniert und modernisiert. Die massive Fassade und erhaltene Elemente des Gebäudes verleihen der Immobilie ihren besonderen Charakter und fügen sich harmonisch in das gewachsene Stadtbild ein. Im Inneren erwartet Sie ein gepflegtes Wohnumfeld, das modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines Hauses mit Geschichte verbindet.
Der Grundriss ist klar und funktional gestaltet. Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche und eine kleine Sitzgelegenheit – ideal für den morgendlichen Kaffee oder ein gemütliches Frühstück.

Das geräumige Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und passt sich damit unterschiedlichen Lebenssituationen an. So bietet die Wohnung sowohl für ein Paar mit Homeoffice als auch für eine kleine Familie interessante Möglichkeiten.
Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet damit zusätzlichen Komfort.
Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Temperaturen. Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Ein weiterer Pluspunkt ist die eigene Garage – gerade in zentraler Stadtlage ein komfortables Extra.

Die überschaubare Hausgemeinschaft mit 17 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit bietet ein angenehmes Umfeld. Durch die unmittelbare Nähe zur Universität ist die Wohnung auch für Studierende interessant und bietet aufgrund ihres Zuschnitts grundsätzlich die Möglichkeit einer Wohngemeinschaft. Die Lage im Herzen des Lausitzer Seenlandes macht sie zudem zu einem attraktiven Ausgangspunkt für Freizeit und Erholung.

Eine vielseitige Immobilie mit Charakter, zentraler Lage und Raum für individuelle Lebensentwürfe. Wenn diese Wohnung Ihr Interesse geweckt hat, laden wir Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von ihren Vorzügen und ihrem besonderen Wohnambiente zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26446023 - 01968 Senftenberg

Ausstattung und Details

• gepflegte Eigentumswohnung
• Baujahr ca. 1950 / Kernsanierung 1995
• Lage im Haus: 1. Obergeschoss
• Wohnfläche: ca. 66 m²
• 3 Zimmer
- großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit Einbauküche und kl. Sitzgelegenheit
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- großes Schlafzimmer
- Kinderzimmer (alternativ Gästezimmer / Arbeitszimmer)
- Flur
• zentrale Haus-Heizungsanlage (Fernwärme)
• eigener Kellerraum als Abstellfläche
• 1 Garage
• Hausgemeinschaft:
- 17 Wohneinheiten / 1 Gewerbeeinheit
• verfügbar ab: 01.09.2027

Objektnummer: 26446023 - 01968 Senftenberg

Alles zum Standort

Die Hafen- und Universitätsstadt Senftenberg liegt im Süden Brandenburgs, im Herzen des Lausitzer Seenlandes, und ist Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Einst durch den Braunkohlebergbau geprägt, hat sich die Stadt in den vergangenen Jahrzehnten zu einem beliebten Erholungs- und Tourismusstandort entwickelt.
Mit rund 24.000 Einwohnern zählt Senftenberg zu den größten Städten der Niederlausitz. Die Stadt liegt an der Schwarzen Elster und unmittelbar am Senftenberger See, einem der größten künstlich angelegten Seen Deutschlands. Das Wasser prägt das Stadtbild und bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Wassersport und Freizeit. Besonders der Stadthafen sowie die Strände des Senftenberger Sees sind beliebte Anlaufpunkte für Einheimische und Gäste aus nah und fern.

Ein besonderes Highlight für die Region ist seit Juni 2026 der neue schiffbare Fünf-Seen-Verbund. Über mehrere Kanäle sind der Senftenberger, Geierswalder, Partwitzer, Sedlitzer und Großräschener See miteinander verbunden. Auf rund 5.300 Hektar Wasserfläche eröffnen sich damit neue Möglichkeiten für Bootstouren, Wassersport und Ausflüge – ein weiterer bedeutender Impuls für die touristische Entwicklung des Lausitzer Seenlandes.

Auch als Bildungs- und Wirtschaftsstandort bietet Senftenberg eine ausgezeichnete Infrastruktur. Mit der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) verfügt die Stadt über einen Hochschulstandort mit technischer Ausrichtung. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch Gymnasium, Grund- und Oberschulen sowie Kindertagesstätten.
Die Innenstadt rund um den Marktplatz überzeugt mit einem historischen Altstadtkern und Gebäuden verschiedener Stilepochen. Gleichzeitig laden zahlreiche Radwege dazu ein, die Stadt, ihre Ortsteile und das weitläufige Lausitzer Seenland zu entdecken.
Verkehrstechnisch ist Senftenberg bestens angebunden. Die Bundesstraßen B96 und B169 verlaufen durch bzw. unmittelbar an der Stadt. Die Autobahn A13 Berlin–Dresden ist über die Anschlussstellen Ruhland, Schwarzheide und Klettwitz schnell erreichbar. Der Bahnhof bietet zudem gute regionale und überregionale Verbindungen.
Für die medizinische Versorgung stehen mit dem Klinikum Senftenberg sowie zahlreichen Arztpraxen, medizinischen Versorgungszentren und Apotheken umfassende Angebote zur Verfügung.

Entfernungen:
Dresden ca. 55 km | Cottbus ca. 50 km | Berlin ca. 130 km | Leipzig ca. 120 km | Spreewald ca. 45 km

Objektnummer: 26446023 - 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: 26446023 - 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