

**Alddöbern**

# gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Alddöbern - mit Eigennutzungspotential

**CODICE OGGETTO: 24446020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 265 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 962 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                    |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24446020    | Prezzo d'acquisto                  | 269.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 265 m²  | Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 9           | Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Camere da letto     | 6           | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Bagni               | 3           | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1920        | Superficie lorda                   | ca. 100 m²                                                                |
| Garage/Posto auto   | 4 x Garage  | Caratteristiche                    | Terrazza, Balcone                                                         |

CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 128.40 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.11.2034    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1920                                |

CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## La proprietà



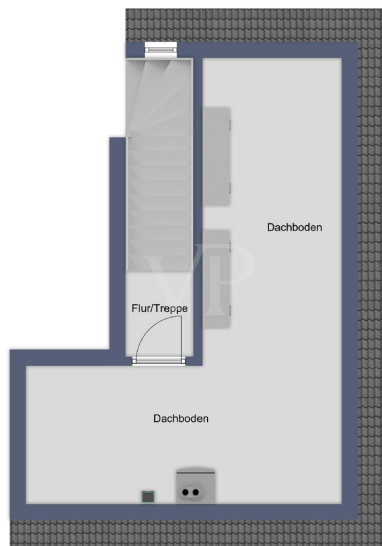
CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

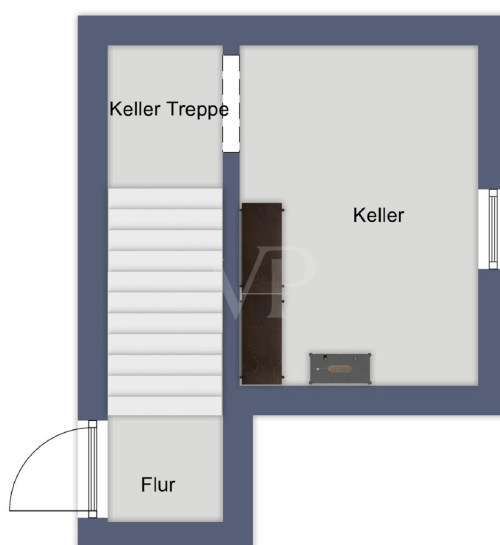
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1920, das kontinuierlich modernisiert wurde. Auf einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 265 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Wohneinheiten mit jeweils 99 m<sup>2</sup> (3-Zimmer-Wohnung), 89 m<sup>2</sup> (4-Zimmer-Wohnung) und 77 m<sup>2</sup> (2-Zimmer-Wohnung). Diese Einheiten bieten idealen Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 962 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2021 mit einer Teilsanierung der Sanitäranlagen. Zuvor wurden weitere Investitionen getätigt, darunter die Errichtung einer neuen Zaunanlage im Jahr 2021 und der Einbau eines neuen Brennwertkessels für die zentrale Heizungsanlage im Jahr 2019. Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Nutzung von Solarenergie durch die Installation von drei Photovoltaikanlagen in den Jahren 2010 und 2014. Mit einer Gesamtleistung von über 19 kWp trägt diese Maßnahme nicht nur zur Reduzierung der Energiekosten bei, sondern bietet durch die gute Einspeisevergütung zusätzliche Einnahmemöglichkeiten und stellt einen umweltfreundlichen Aspekt der Immobilie dar. Ein optisches Highlight der Immobilie ist die Balkonanlage, die 2015 für die Wohneinheit im Obergeschoss installiert wurde. Die beiden anderen Wohnungen verfügen jeweils über eine eigene Terrasse. Neben dem Wohngebäude verfügt die Immobilie über ein sehr großes Nebengebäude. Dieses beherbergt vier Garagen sowie Lagerräume, ein Außen-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, welcher den Bewohnern zusätzlichen Komfort bietet. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Die Wohnqualität wird durch wesentliche Merkmale wie die im Jahr 2000 erneuerten Fenster, die im Jahr 2001 renovierte Fassade und das im Jahr 2002 sanierte Dach zusätzlich erhöht. Die 3-Zimmer-Wohnung ist dauerhaft an den derzeitigen Eigentümer vermietet, was konstante Mieteinnahmen garantiert und somit eine attraktive Einnahmequelle darstellt. Das Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit, in eine gepflegte und kontinuierlich modernisierte Immobilie zu investieren. Die zentrale Lage und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Mehrfamilienhaus besonders attraktiv für Familien, Paare oder Investoren, die eine vielseitig nutzbare Immobilie suchen. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Dettagli dei servizi

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Baujahr ca. 1920
- fortlaufende Sanierungen und Modernisierungen
  - 2021 Teilsanierung Sanitär
  - 2021 neue Zaunanlage
  - 2019 neue Brennwert-Therme (zentrale Heizungsanlage)
  - 2015 Balkonanlage installiert (für WE im OG)
  - 2014 Installation PV-Anlage 10,2 KWp
  - 2010 Installation PV Anlage 9,2 KWp
  - 2001 Dach
  - 2001 Fassade
  - 2000 Fenster
- Wohneinheitengröße: 99m<sup>2</sup>, 89m<sup>2</sup> und 77m<sup>2</sup>
- vermietbare Wohnfläche: 265m<sup>2</sup>
- eine 2-Raum-Wohnung, eine 3-Raum-Wohnung und eine 4-Raum-Wohnung
- 962m<sup>2</sup> Grundstück
- teilweise unterkellert
  - wohnungsgebundene Abstellräume
- sehr großes Nebengebäude
  - mit 4 Garagen
  - Lager und Abstellräumen
  - Außen-WC
  - HWR mit Waschmaschinen-Plätzen

CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Tutto sulla posizione

Altdöbern ist eine Gemeinde im Süden Brandenburgs. Das Amt Altdöbern mit Sitz in der Gemeinde Altdöbern führt seit seiner Gründung im Jahr 1992 die Verwaltungsgeschäfte für seine amtsangehörigen Gemeinden - Altdöbern, Bronkow, Luckaitztal, Neupetershain und Neu-Seeland. Der Ort liegt zentral im Landkreis Oberspreewald Lausitz und ist Teil der Tourismusregion Lausitzer Seenland. Altdöbern ist umgeben von zahlreichen Wald- und Wiesenflächen und liegt direkt am neu entstehenden Altdöberner See, welcher bis 2026 vollständig geflutet sein soll und bereits heute das Flair der Gemeinde prägt sowie Besucher aus nah und fern anzieht. Das imposante Schloss Altdöbern, das im Barockstil erbaut wurde und von einem weitläufigen Park umgeben ist, zählt zu den eindrucksvollsten Bauwerken der Region. Der Schlosspark, gestaltet von dem berühmten Gartenarchitekten Peter Joseph Lenné, bietet einen harmonischen Mix aus kunstvoll angelegten Alleen, Teichen und Skulpturen und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Trotz seiner ländlichen Prägung zeichnet sich Altdöbern durch ein lebendiges Gemeindeleben aus. Verschiedene Feste und Veranstaltungen im Jahresverlauf, wie das Parkfest oder der Weihnachtsmarkt, fördern den Zusammenhalt der Gemeinschaft und geben Besuchern Einblicke in die regionale Kultur und Traditionen. Altdöbern hat sich in den letzten Jahren auch als Ausgangspunkt für Entdeckungen in der Niederlausitz etabliert, einer Region voller Tradition, landschaftlicher Schönheit und versteckter Kleinode. Insbesondere durch die zentrale Lage zwischen den Metropolen Berlin und Dresden, der Großstadt Cottbus und den nur 10km entfernten Anschluss an die Autobahn A13 ist Altdöbern infrastrukturell gut angebunden. Darüber hinaus verfügt der Ort und die gesamte Seenlandregion über ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz, das nicht nur die einzelnen Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 70km - Berlin: 100km - Cottbus: 30km - Spreewald: 25km - Stadthafen Senftenberg 23km

**CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 128.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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.

CODICE OGGETTO: 24446020 - 03229 Altdöbern

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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)