

# Exposé

## Ladenlokal in Lauchhammer

### Vielseitige Gewerbeimmobilie im Stadtzentrum von Lauchhammer



Objekt-Nr. **OM-328863**

#### Ladenlokal

Verkauf: **99.900 €**

Ansprechpartner:  
Immo-Fuchs-Bilien UG (haftungsbeschränkt)  
Mobil: 0151 44647800

Grünewalder Straße 2A  
01979 Lauchhammer  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1996	Gesamtfläche	24,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	445,00 m <sup>2</sup>	Neben-/Lagerfläche	60,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Verkaufsfläche	120,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Schaufensterfront	12,00 m
Übernahme	sofort	Stellplätze	4
Zustand	saniert	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eckdaten:

Adresse: 01979 Lauchhammer-Mitte, Grünewalder Str. 2 A

Objektart: Gewerbeimmobilie (massiv errichtet/Holz) erbaut 1996

Anliegende Medien: Wasser, Abwasser, Telefon, Elektrik, Internet

Ladenfläche (ca.) 120 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.) 187 m<sup>2</sup>

UG Fläche (ca.) 60 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 445 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 4

Stellplatzart: Freiplatz

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte und großzügige Gewerbeimmobilie liegt zentral im Stadtzentrum von Lauchhammer-Mitte und ist von ihrer Größe sowie der Lage sehr vielseitig nutzbar und hat u. a. das Potenzial in ein Ladengeschäft, Büro oder auch als Imbiss/Schnellrestaurant umgewandelt zu werden.

-Verkaufsraum / Arbeitsraum mit Wasseranschluss / WC im EG

-Lagerräume, Flur sowie Duschbad mit Waschmaschinenanschluss im UG

-Großzügiger Innenhof in L-Form mit Zufahrt für Anlieferungen

-2 Parkflächen vor und seitlich der Gewerbeimmobilie

EG:

Das Augenmerk liegt auf dem großen Verkaufsraum mit Fußboden-Fliesen, großflächigen Schaufenstern sowie einer großen gedämmten Holzkuppel, die für ein gutes und gesundes Raumklima sorgt. Im hinteren Teil befindet sich der Arbeitsraum mit Waschbecken, Binderraum, Büro, Lager und einem separaten WC sowie weiterer Stauraum im Dachbereich. Zwei größere Dachfenster sowie ein Seitenfenster belichten den Raum hell. Von hier aus geht ein Treppenabgang in die unteren Räume.

Vom Arbeitsraum als auch vom Außentor (Straße) aus erreicht man den abschließbaren Innenhof.

Die Räume in der unteren Etage werden zurzeit als Büro, Lager und Stauräume genutzt (Deckenhöhe 2,72 m). Ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, Heizungskeller runden das lukrative Angebot ab.

Die Gewerbeimmobilie wird mit Heizöl geheizt, dafür stehen 2 Öltanks mit jeweils 1000 Liter zur Verfügung.

Mit der bisherigen Nutzung der Immobilie wurde nur 1 mal pro Jahr Heizöl getankt. Das Hausdach eignet sich hervorragend für Photovoltaik und/oder Solar mit idealer Sonnenausrichtung. Die Aluminium - Fenster haben Doppelverglasung und entsprechen dem heutigen Standard. Kraftstrom liegt ebenfalls an.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer, für die wir keine Haftung oder Gewährleistung übernehmen können.

Weitere Informationen (vollständige Adresse, Grundrisse, Grundbuchauszug, Lageplan, Energieausweis usw.) gerne auf Anfrage.

Das Angebot ist käuferprovisionsfrei.

BITTE GEBEN SIE BEI IHRER ANFRAGE IHREN VOLLSTÄNDIGEN NAMEN, ADRESSE; E-MAIL ADRESSE UND TEL.-NUMMER BEKANNT

carsten.seeberger@immo-fuchs-bilien.de

**Lage**

Lage Lauchhammer:

Die Stadt Lauchhammer liegt im südbrandenburgischen Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die Verkehrsanbindung und die zentrale Lage zwischen Berlin und Dresden sind mit der Bundesautobahn A13 (5km) ganz hervorragend.

Mit dem Ausbau des Eisenbahnknotens Ruhland ist auch die logistische Anbindung auf der Schiene in alle Richtungen gewährleistet. Der Flughafen Dresden liegt nur ca. 30 Autominuten entfernt.

Lauchhammer besitzt eine gute Wirtschaftsstruktur aus kleinen, mittelständischen und größeren Unternehmen und verfügt über ein zentral gelegenes Krankenhaus im Stadtteil Ost.

Verkehr:

Lauchhammer ist an die Bahnlinie Cottbus-Falkenberg (Elster) angebunden. Die stündlich verkehrenden Züge halten in Lauchhammer-West. Jede zweite Stunde gibt es auch Direktverbindungen ab Leipzig.

Kraftfahrer fährt aus Richtung Dresden und Berlin über die A13 bis zur Abfahrt A17 Ruhland und wechselt dann auf die B169. Nach 5 km geht es dann rechts nach Lauchhammer-Mitte ab.

Linienbusse verbinden die Stadtteile von Lauchhammer. Den zentralen Umsteigepunkt der Linien A, B, C und G bildet dabei der Dietrich-Heßmer-Platz in Lauchhammer-Mitte.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	12,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	91,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Seitenansicht Hauptstraße



# Exposé - Galerie



Seitenansicht Nebenstraße



Parkflächen Vorderseite



# Exposé - Galerie



Hofansicht



Verkaufsraum Ansicht I



# Exposé - Galerie

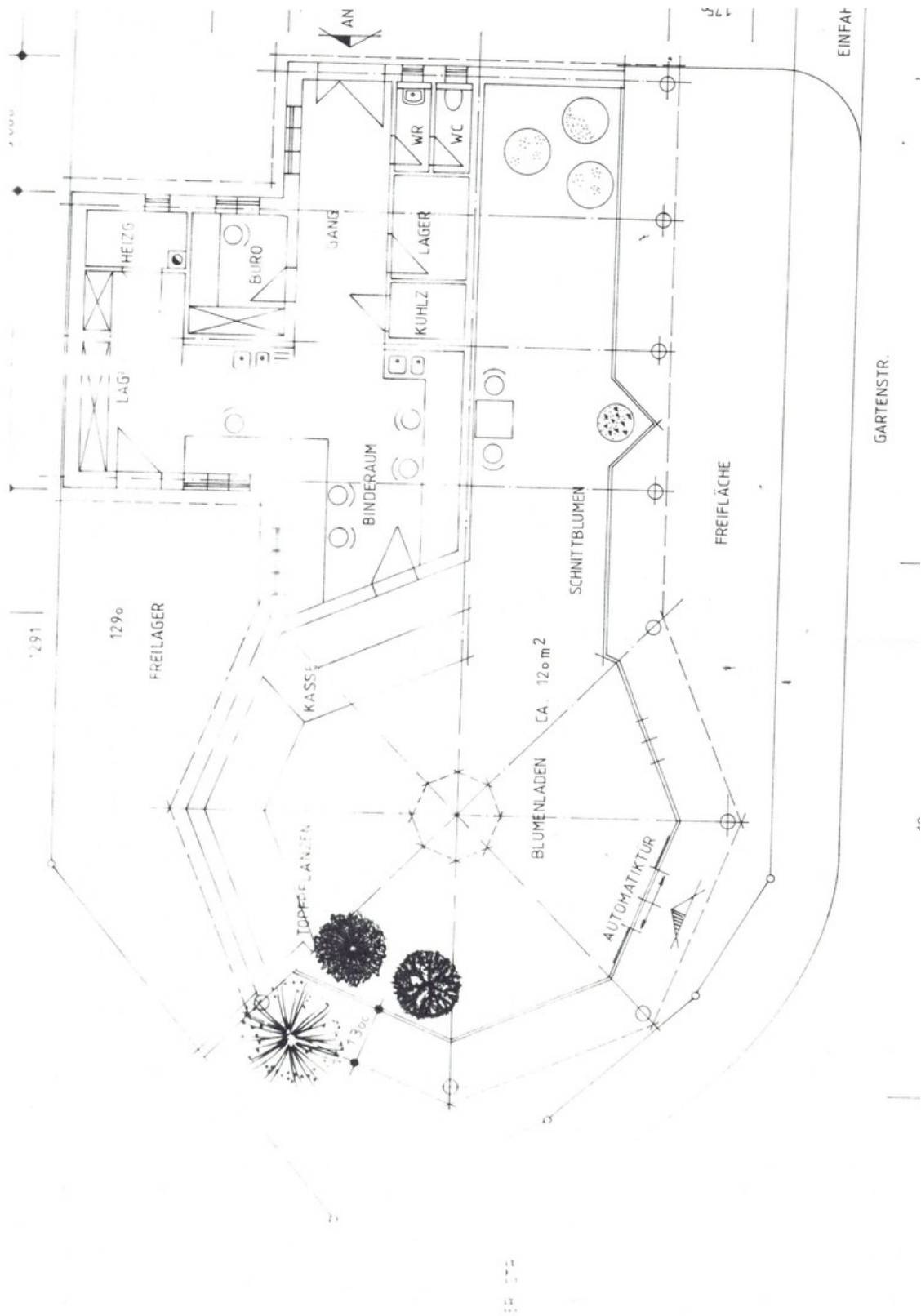


Verkaufsraum Ansicht II



Arbeitsraum

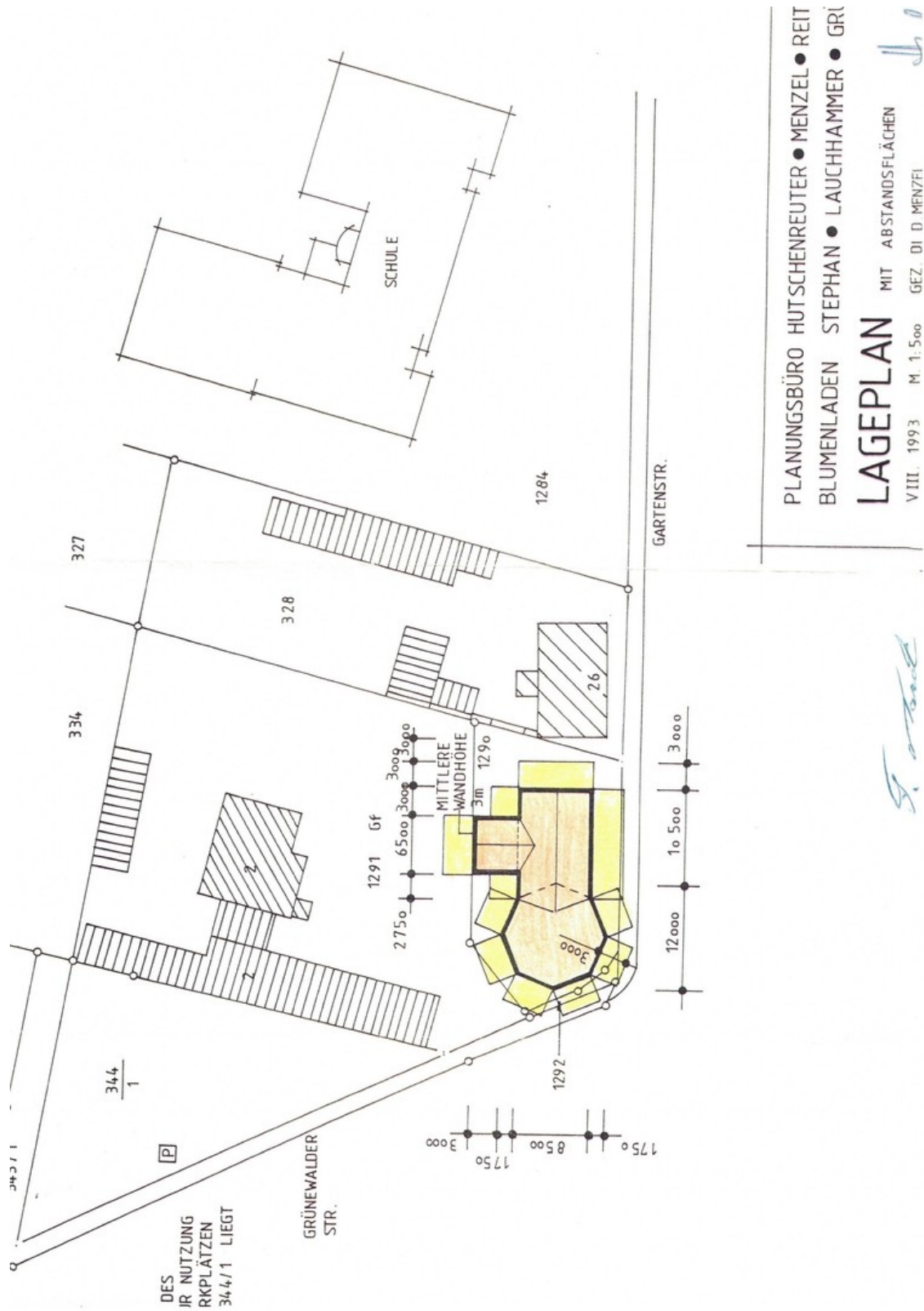
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Laden



# Exposé - Grundrisse



PLANUNGSBÜRO HUTSCHENREUTER • MENZEL • REIT  
 BLUMENLADEN STEPHAN • LAUCHHAMMER • GRÜ  
**LAGEPLAN** MIT ABSTANDSFLÄCHEN  
 VIII. 1993 M. 1:500 GEZ. DI D MENZEL

Lageplan I

# Exposé - Grundrisse



Kataster/Flurkarte