

EXIT IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

**+++ Feriennutzung oder Wohnumbau –
Mehrfamilienhaus mit
Grundstücksreserve unweit des Sees ++
+**

**Objekt-Nr.:
155**

Zum Kauf

in Großräschen



Details

Gäste-WC

Abstellraum

Gartennutzung

Als Ferienimmobilie geeignet

Kaufpreis

285.000 €

Wohnfläche

ca. 383,5 m²

Zimmer

26

Grundstücksfläche

ca. 2.900 m²

verfügbar ab

sofort

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

1993

Baujahr

1910

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Unterkellert

Ja

Etagen

4

Bad mit

Wanne, Fenster

Boden

Fliesen, Teppich

Gäste-WC

Ja

Abstellraum

Ja

Gartennutzung

Ja

Als Ferienimmobilie geeignet

Ja

Käuferprovision

7,14% inkl. MwSt.

Beschreibung

Zum Verkauf steht dieses freistehende, massiv errichtete Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1910 auf einem großzügigen Grundstück von rund 2.900 m² in zentraler Lage von Großräschen – unmittelbar im Umfeld des sich dynamisch entwickelnden Lausitzer Seenlands. Das ehemals zu Wohnzwecken errichtete Gebäude wurde Anfang der 1990er-Jahre im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung vollständig zu einem reinen Bürogebäude umgebaut und bietet heute hervorragende Potenziale für Investoren und Projektentwickler.

Die Gebäudestruktur umfasst das Erdgeschoss, ein 1. und 2. Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Gesamtfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt ca. 383,54 m². Zusätzlich ist das Gebäude vollunterkellert.

Im Zuge der Sanierung in den Jahren 1993/1994 wurden sämtliche Steig- und Falleitungen, die Elektrik, Heizungsinstallation (Gas, derzeit defekt), die Fassade, das Dach sowie alle Fenster (Kunststoff mit Isolierverglasung) erneuert. Auch die Innenausstattung, inklusive Bodenbeläge und Raumaufteilung, wurde umfassend modernisiert und auf die damalige Büronutzung ausgerichtet.

Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und befindet sich in einem renovierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand – bietet aber durch seine Struktur und Lage ein enormes Entwicklungspotenzial. Besonders attraktiv ist die vorhandene Dachausrichtung und ein durchgehender Leitungsschacht vom Keller bis ins Dachgeschoss, was die kostengünstige Nachrüstung einer Photovoltaikanlage mit Wärmetauschersystem begünstigt.

Das Objekt liegt auf einem großzügig geschnittenen Grundstück mit rechteckiger Übertiefe, was neben der bestehenden Bebauung auch eine zukünftige Projektentwicklung in zweiter Reihe denkbar macht (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung). Die Zufahrt und Stellplatzflächen wurden mit Betonpflaster und Wabenbetonplatten befestigt. Insgesamt stehen 8 Garagenstellplätze sowie ca. 12 Außenstellplätze zur Verfügung – eine solide Grundlage für zukünftige Wohn- oder Feriennutzungen.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Großräscher See, der zunehmenden touristischen Bedeutung der Region sowie der gewachsenen Infrastruktur der Stadt eignet sich das Objekt ideal für folgende Nutzungskonzepte:

- Umbau zu einem modernen Mehrfamilienhaus mit 4–7 Wohneinheiten
- Projektierung als Anlageobjekt mit Ferienwohnungen oder Boardinghouse-Nutzung
- Entwicklung eines generationsübergreifenden Wohnkonzepts oder einer Kombination aus Wohnen & Arbeiten

Dank seiner nicht denkmalgeschützten Struktur, der bereits vorhandenen Medieneerschließung und des soliden Baukörpers stellt das Objekt eine ideale Grundlage für eine zukunftsorientierte Reaktivierung dar.

Ausstattung

Freistehendes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Großräschen

- Baujahr 1910
- Massivbauweise
- Kernsanierung 1993/1994 (u. a. Dach, Fassade, Fenster, Elektrik, Leitungen, Bodenbeläge)
- Bürogebäude – Umnutzung zu Wohnen oder Ferienutzung möglich
- ca. 383,54 m² Nutz-/Wohnfläche (nach WoFIV)
- vollunterkellert
- Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- Grundstücksgröße ca. 2.900 m²
- Gasheizung (derzeit defekt)
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Leitungsschacht vom Keller bis Dach – ideal für Photovoltaik & Wärmetauscher
- keine Denkmalbindung
- befestigte Zufahrt (Betonpflaster & Wabenplatten)
- 8 Garagenstellplätze (Bj. 1991)
- ca. 12 Außenstellplätze
- mögliche zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe (rechteckige Grundstücksform mit Übertiefe)
- renovierungs- und sanierungsbedürftiger Zustand
- attraktive Lage nahe Großräschener See im wachsenden Lausitzer Seenland

Sonstiges

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Darstellungen und Preise basieren ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder eines Dritten. Eine Haftung unsererseits ist daher ausgeschlossen.

Lage & Umgebung

01983 Großräschen

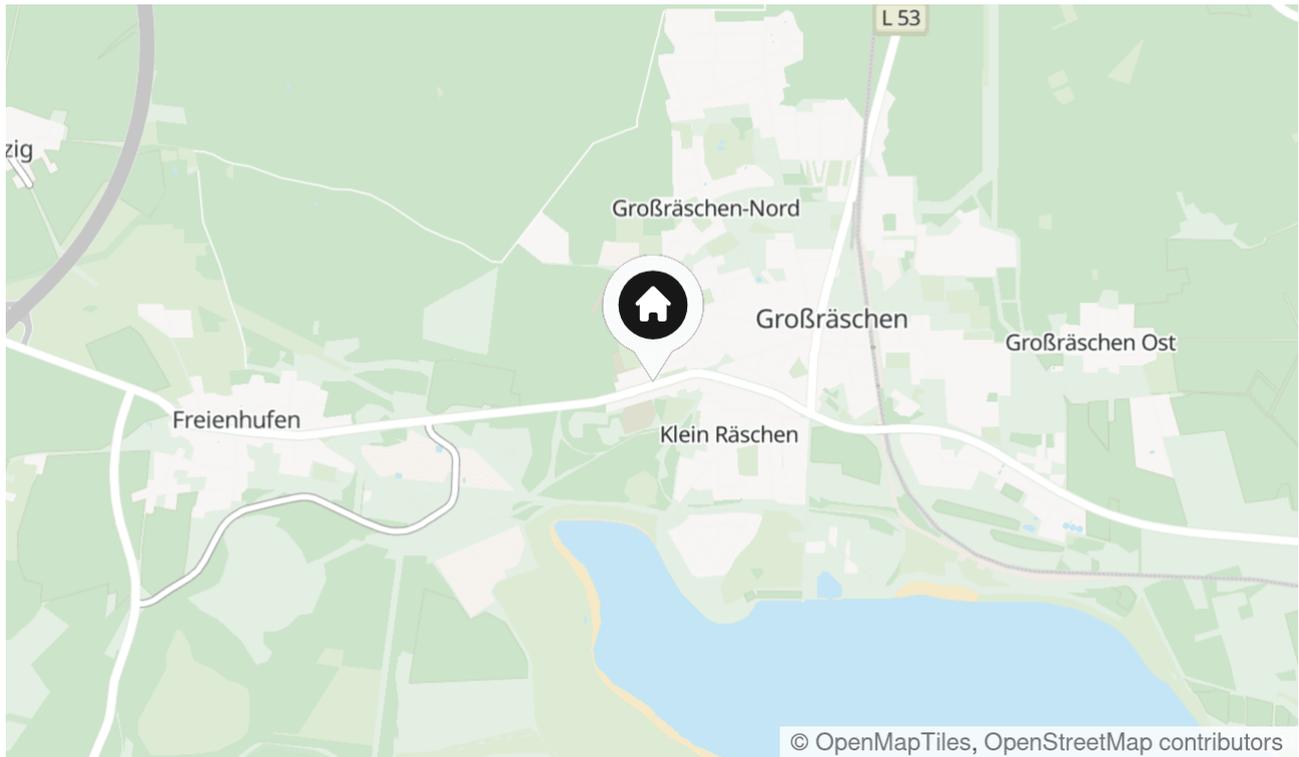
Diese Immobilie befindet sich in Großräschen, einer aufstrebenden Stadt im Süden Brandenburgs im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhiger Wohnqualität, guter Erreichbarkeit und unmittelbarer Nähe zum touristisch boomenden Lausitzer Seenland – einer Region, die sich seit Jahren in rasantem Wandel befindet.

Großräschen liegt direkt am Großräschener See, einem ehemaligen Braunkohletagebau, der heute ein zentrales Element des Lausitzer Seenlands darstellt. Die Region erlebt durch die Entwicklung der Seenlandschaft einen dynamischen Aufschwung im Tourismus, insbesondere in den Bereichen Wassertourismus, Radwandern, Naherholung und nachhaltige Stadtentwicklung.

Ein besonderes Highlight sind die IBA-Terrassen, ein weithin sichtbares Wahrzeichen der Stadt. Sie bieten nicht nur einen beeindruckenden Blick über den See, sondern dienen auch als Veranstaltungsort, Ausstellungszentrum und Ausgangspunkt für Touristen. Rund um die Seepromenade entstehen Gastronomieangebote, Boots- und Wasserstationen sowie Übernachtungsmöglichkeiten – ein Umfeld, das für Investoren, Eigennutzer und gewerbliche Konzepte gleichermaßen Potenzial bietet.

Die Stadt verfügt über eine gewachsene Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und Restaurants sind bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Autobahn A13 (Berlin–Dresden) sowie die B96 ideal. Auch ein Bahnhof mit direkter Verbindung nach Cottbus und Berlin ist vorhanden.

Großräschen entwickelt sich zunehmend zu einem Tourismus- und Lebensstandort mit Zukunft. Die Kombination aus Naherholungswert, wachsender Besucherzahl und öffentlicher wie privater Investitionen macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Weitblick.



Energieausweis

Baujahr

1910

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

27.03.2035

Endenergiebedarf

226,9 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





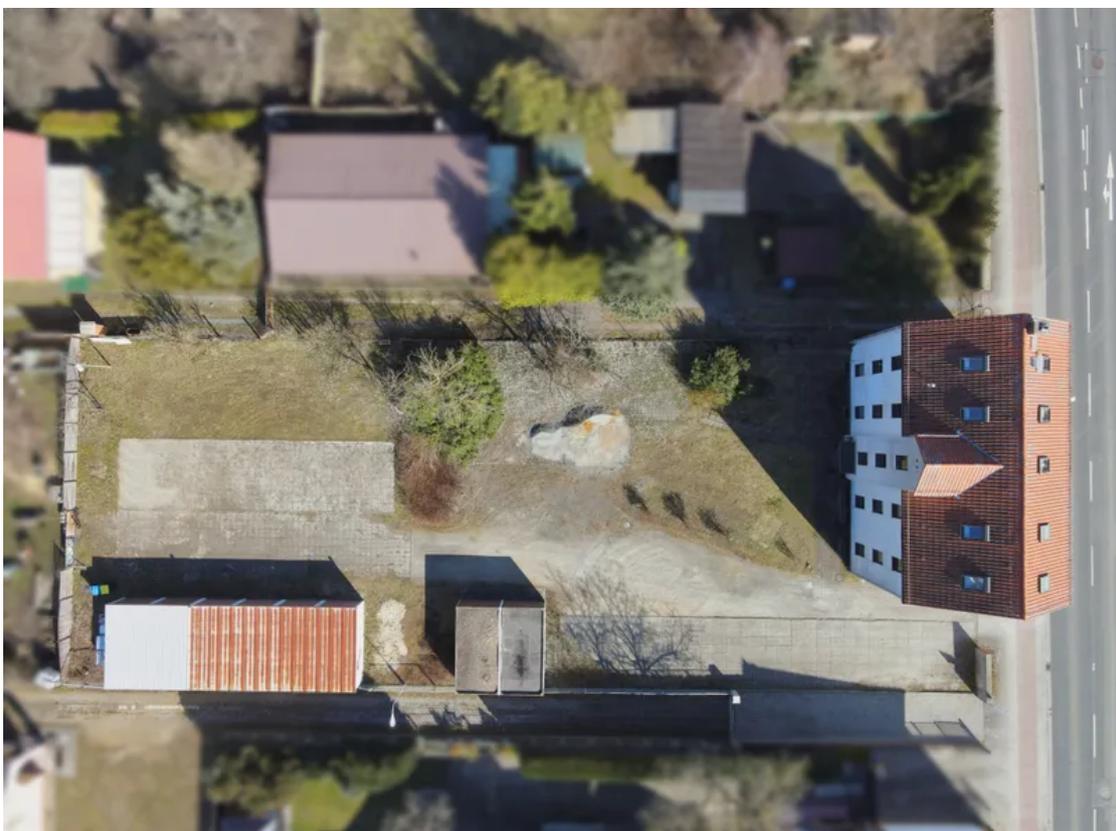
Luftaufnahme



Luftaufnahme



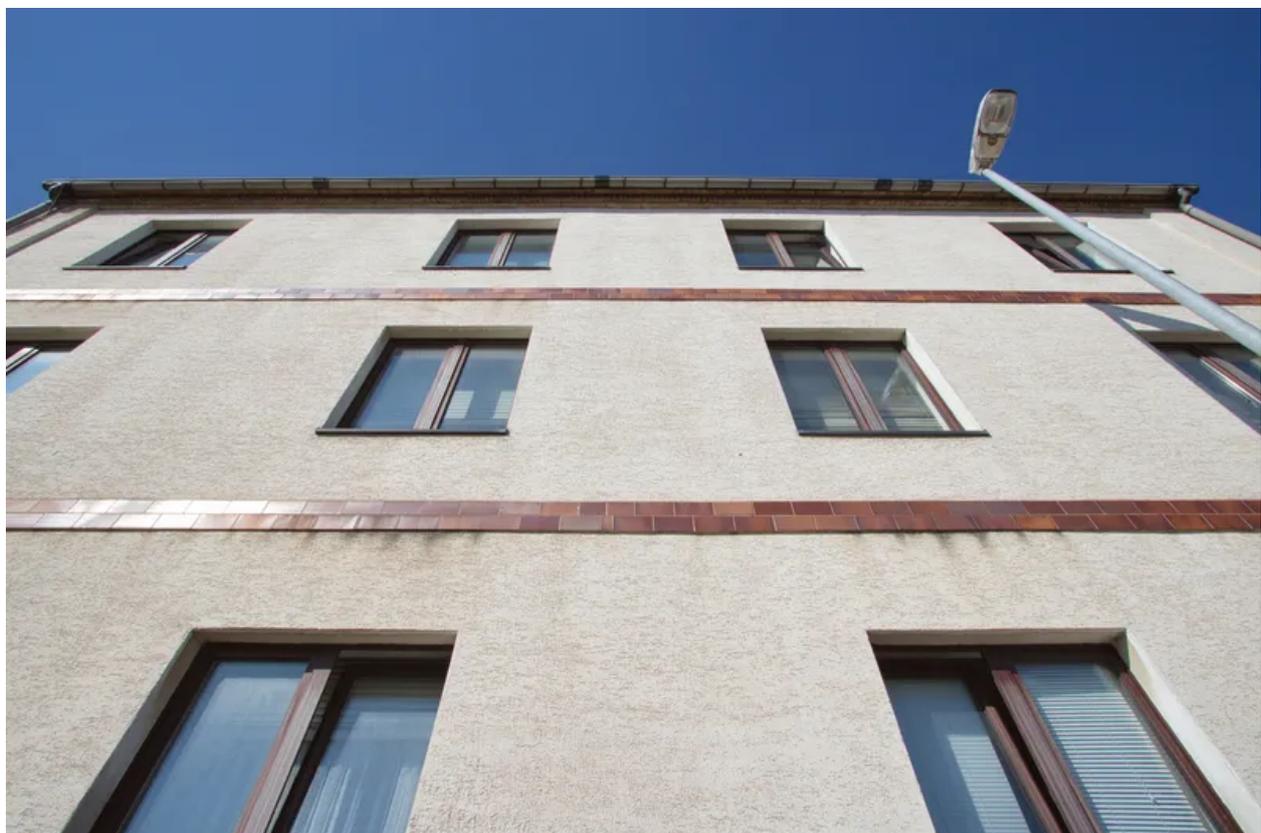
Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Zugang Haus



Treppenhaus



Treppenhaus



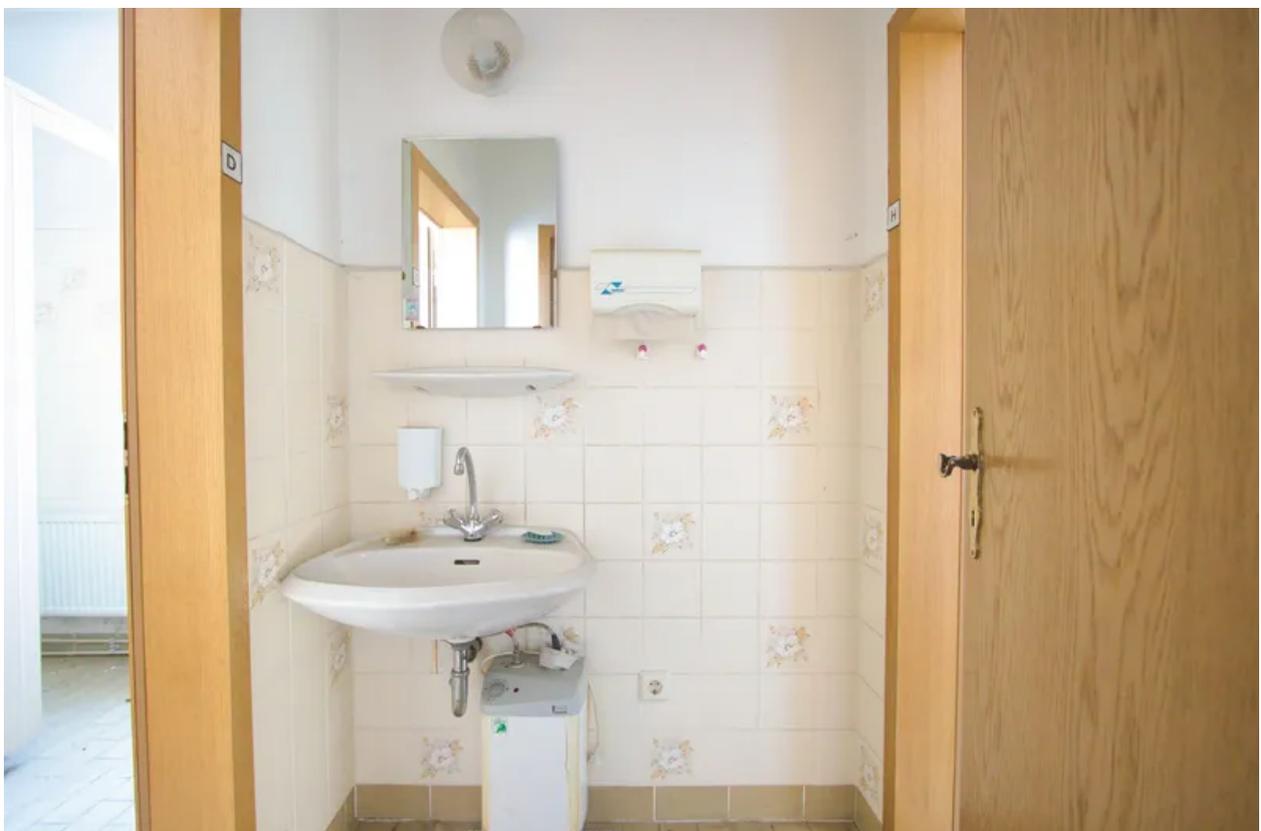
Innenaufnahme



Innenaufnahme



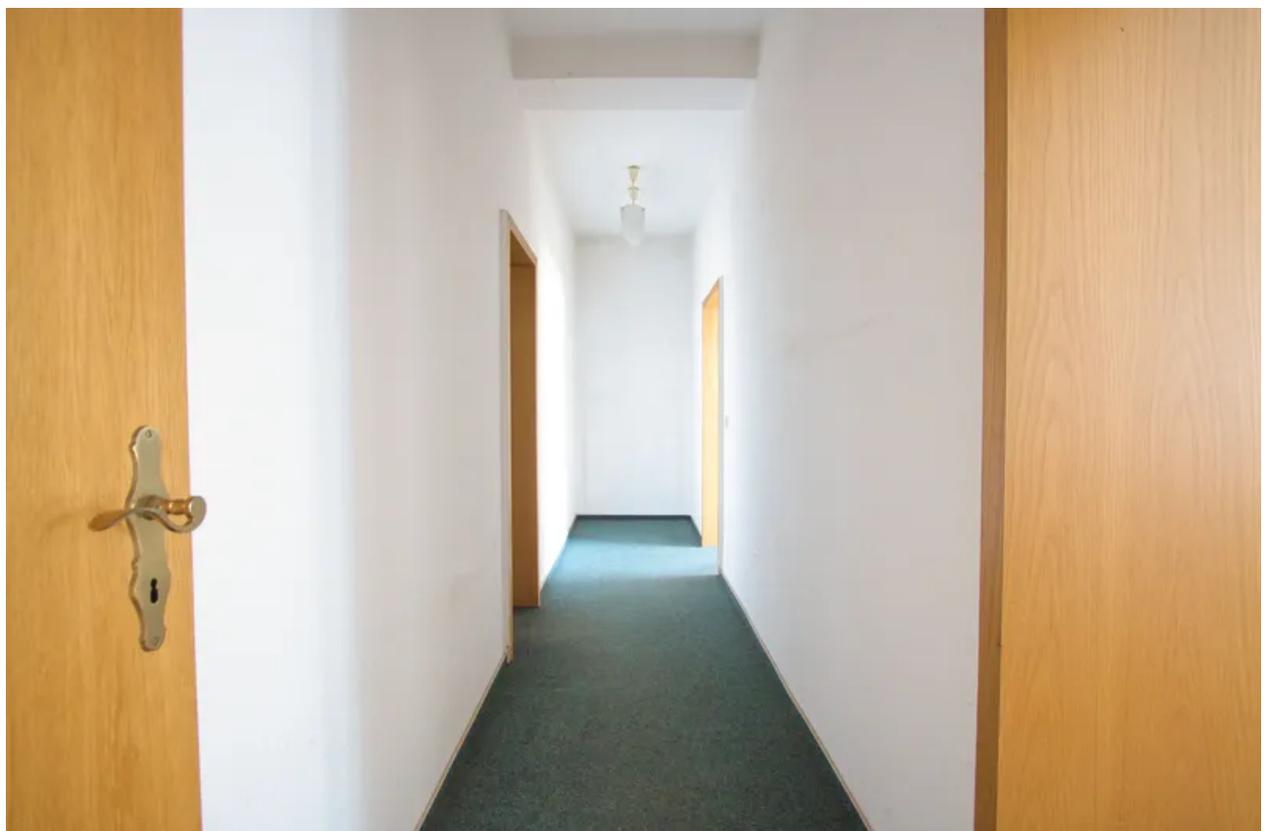
Innenaufnahme



Innenaufnahme



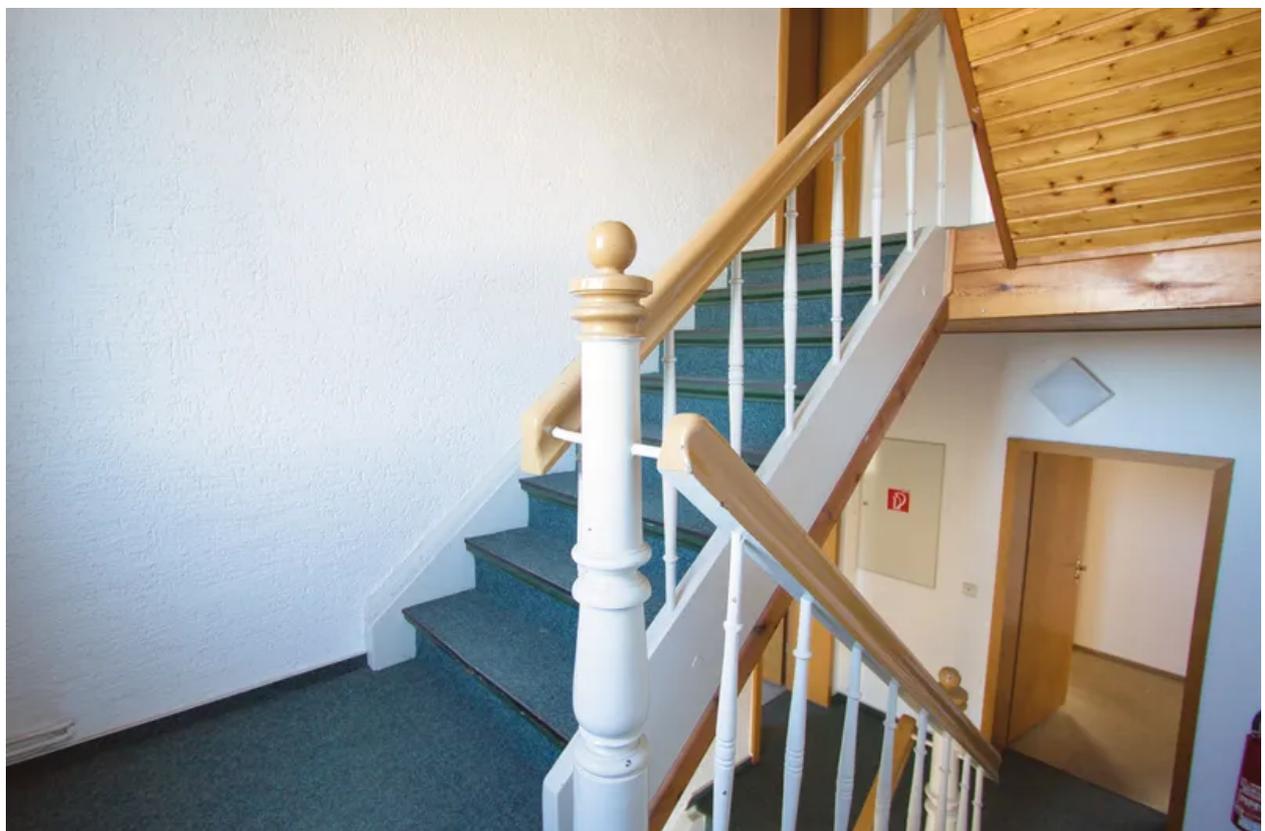
Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Treppenhaus



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Zugang Keller



Keller



Keller



Keller



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Garage



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme

Kontakt

EXIT Immobilien

Radeberger Straße 21

01328 Dresden

Telefon: +49 351 206 186 29

E-Mail: info@exit-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Dave Blümel

Impressum

www.exit-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.exit-immobilien.de

