



**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**



**Objektnummer 1032**

**Groß. Entkernt. Startklar: Ihr Rohdiamant mit riesigem Potenzial  
in Laubusch \*Provisionsfrei\***

**Eckdaten**

**Kaufpreis**

**119.900,00 €**



# Koroll Immobilien

Ihr Makler mit Leistungsgarantie

<b>Wohnfläche</b>	<b>171,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.281,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1946</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1996</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.09.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>169.5</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.09.2021</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**



### **Lage**

*Ihr neues Projekt liegt in Laubusch, der historischen „Gartenstadt Erika“. Hier prägen alte Alleen, viel Natur und eine ruhige, familiäre Nachbarschaft das Bild. Es ist der perfekte Rückzugsort für alle, die großzügigen Freiraum suchen und dem städtischen Trubel entkommen wollen.*

*Der eigentliche Clou für Ihr Investment ist jedoch die dynamische Entwicklung des gesamten Umfelds. Laubusch liegt mitten im Lausitzer Seenland, einer Region, die aktuell einen beispiellosen Aufschwung erlebt. Wo früher der Bergbau das Bild bestimmte, entsteht heute Europas größte künstliche Wasserlandschaft. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie fantastische Naherholungsgebiete wie den Geierswalder See oder den Senftenberger See – ideal für Wassersport, Radtouren und Erholung am Wochenende.*

*Der gezielte Strukturwandel bringt kontinuierlich frische Investitionen in Wirtschaft, Infrastruktur und Tourismus in die Region. Sie erwerben hier also nicht nur ein solides Haus, sondern positionieren sich in einem Standort, der sich gerade zukunftsicher neu erfindet und dessen Lebensqualität spürbar steigt. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, Kitas und Schulen finden Sie direkt vor Ort oder in den optimal angebundenen Nachbarstädten Lauta und Hoyerswerda.*



### **Objektbeschreibung**

*Willkommen bei Ihrem neuen Projekt – einem geräumigen Rohdiamanten, bei dem die härteste Vorarbeit bereits für Sie erledigt wurde. Dieses massive Einfamilienhaus wurde fachgerecht auf null gesetzt und wartet nun auf Ihre Vision. Wir haben Tabula rasa gemacht: Sämtliche alten Bodenbeläge, Innentüren und Zargen sind bereits ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Die vorhandenen Heizkörper wurden für Ihre Sanierungsphase demontiert und eingelagert. Sie starten hier mit einem sauberen Rohling für Macher und Familien, der Ihnen maximale Freiheit für Ihren eigenen Innenausbau lässt.*

*Auch im Außenbereich haben wir das Grundstück aus dem Dornröschenschlaf geholt. Der Wildwuchs ist gewichen, sodass Sie die wahre Größe und die fantastischen Möglichkeiten des weitläufigen Gartens sofort überblicken können.*

*Ein massiver Pluspunkt für Ihr Budget ist die solide Haustechnik: Die bestehende Viessmann Vitodens 222 Heizungsanlage aus dem Jahr 2013 ist intakt, bewährt und verbleibt im Objekt. Sie müssen hier also keine zehntausenden Euro für eine neue Anlage kalkulieren, sondern können Ihr Kapital direkt in die sichtbare Wertigkeit Ihres neuen Zuhauses investieren.*

*Dieses Haus bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre Wohnträume kompromisslos und preiswert umzusetzen, sei es durch moderne offene Grundrisse, smarte Haustechnik oder den Erhalt historischer Details. Sie zahlen nicht für den Geschmack eines Vorbesitzers, sondern erschaffen sich ein Zuhause, das genau Ihren Vorstellungen entspricht.*

*Um Ihnen sofort einen umfassenden und realistischen Eindruck zu geben, haben wir die Immobilie digital für Sie aufbereitet. Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und starten Sie Ihren interaktiven 3D-Rundgang bequem von zu Hause aus. Wenn der Funke dabei überspringt und Sie das Potenzial greifen wollen, gehen wir den nächsten Schritt und treffen uns sehr gern für eine Besichtigung vor Ort.*

### **Sonstiges**

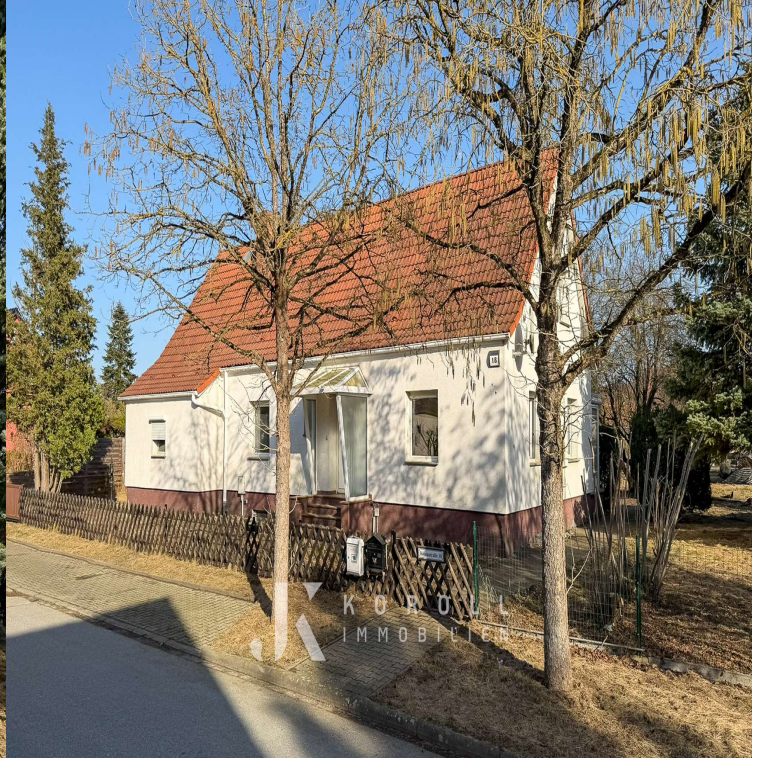
*Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt aufbereitet und basieren auf den uns vorliegenden Informationen und Objektunterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten übernehmen wir keine Gewähr. Ein Irrtum sowie ein Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.*

*Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation und stellt kein vertraglich bindendes Angebot dar. Maßgeblich für die Kaufentscheidung ist der persönliche Eindruck bei der Vor-Ort-Besichtigung. Der Verkauf der Immobilie erfolgt im gegenwärtigen Zustand.*



**Koroll Immobilien**

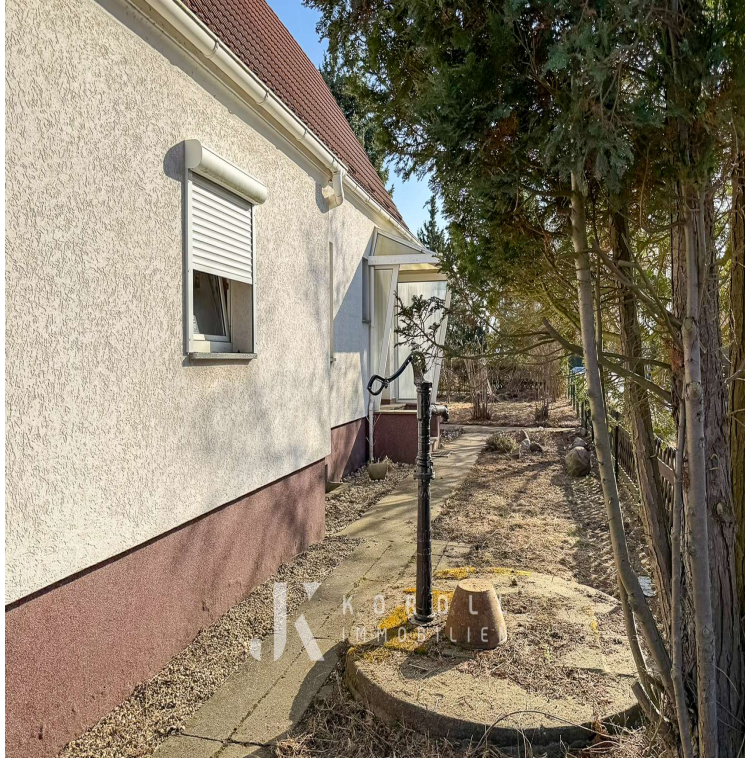
**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

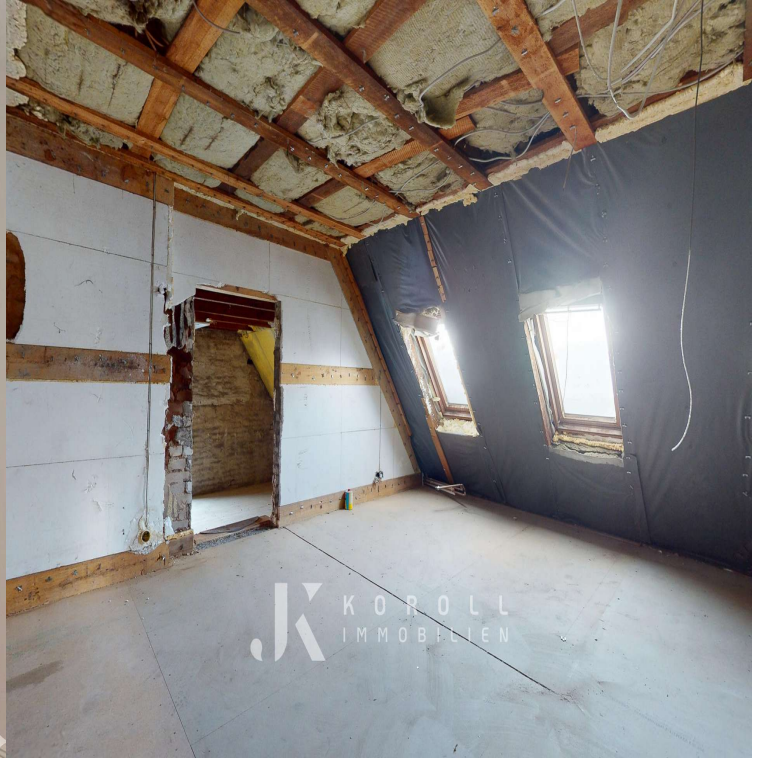
**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**





**Koroll Immobilien**

**Ihr Makler mit Leistungsgarantie**