

# Exposé



## Repräsentatives Ein- oder Zweifamilienhaus in Innenstadtlage



### Adresse

Karlstraße 16, 04895 Falkenberg

### Kaufpreis

195.000,00 € VB (ohne Maklercourtage)

Zimmer	derzeit 6
Wohnfläche	derzeit ca. 200 qm m <sup>2</sup>
Baujahr	1948/49
Objekttyp	Altbau, teilweise saniert
Frei ab	Nach Rücksprache mit den Eigentümern
Energieausweis	Ist beantragt
Energieträger	Heizöl
Ausstattung	2 separate Wohnungen, 5 Garagen, ausbaubarer Dachboden, 2 Brunnen



# Über die Liegenschaft



## Adresse

Karlstraße 16, 04895  
Falkenberg

Wir präsentieren hier ein schmuckes, sehr solides Stadthaus in der Innenstadt von Falkenberg, fußläufig zum Bahnhof.

Das Stadthaus ist teil der Reihenbebauung der Karlstraße. Auf 2 Etagen sind 2 separate Wohnungen angelegt. Es ist aber auch möglich, das Haus als „Einfamilien-Stadthaus“ zu nutzen. Es sind insgesamt 6 Zimmer vorhanden und 2 Bäder (eines mit Badewanne, eines mit bodengleicher Dusche).

Die Bäder und die dazugehörigen Leitungen wurden vor ca. 10 Jahren erneuert. Das Dach (inkl. Dämmung), die Fassade wurden im Jahr 2020 erneuert. Weitestgehend sind alle Fenster erneuert worden. Die derzeit betriebene Ölheizung wurde im Jahr 1991 installiert. Es handelt sich hier um eine Vissmann-Heizung.

Erneuert werden müssen im Haus das Leitungssystem und die Elektrik.

Im Außenbereich der Liegenschaft befinden sich 5 Garagen (2 davon entgeltlich vermietet, eine lediglich unentgeltlich an einen Nachbarn überlassen). Die Mieteinnahmen pro Garage liegen bei ca. 35,00 €/Monat.

Die Zufahrt und der „Garagenhof“ der Liegenschaft sind gepflastert. Diese Pflasterung ist auch neueren Datums. Ansonsten ist Außenanlage in einem gepflegten Zustand. Lediglich Rasenschnittarbeiten und allgemeine Gartenpflegearbeiten müssten vorgenommen werden.

Ein Energieausweis für die Liegenschaft wird derzeit erstellt.

Ein wirklich grundsolides Objekt mit viel Potential ob als Renditeobjekt oder Familiendomizil. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.



# Standortinformationen

Falkenberg/Elster ist eine Stadt im Landkreis Elbe-Elster in Brandenburg, etwa 90 km südlich von Berlin, 65 km nordöstlich von Leipzig und 80 km westlich von Cottbus. Falkenberg erlangte erst ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts größere Bedeutung mit der Entwicklung des Bahnhofs Falkenberg (Elster) zum Eisenbahnknotenpunkt an drei Hauptbahnen und der Ort wurde zur Eisenbahnerstadt.

Im März 2019 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, dass sich Falkenberg/Elster zum 1. Januar 2020 mit Bad Liebenwerda, Uebigau-Wahrenbrück und Mühlberg/Elbe (alle Landkreis Elbe-Elster) zur Verbandsgemeinde Liebenwerda zusammenschließen wird.

Falkenberg liegt an den Landesstraßen L 60 zwischen Döbrichau in Sachsen und Uebigau, L 67 nach Herzberg (Elster) und L 672 nach Marxdorf.

Der Bahnhof Falkenberg (Elster) ist Knotenpunkt von vier Bahnstrecken. Im Turmbahnhof kreuzt sich die Bahnstrecke Halle–Cottbus auf der oberen Ebene mit den Bahnstrecken Węgliniec–Roßlau und Jüterbog–Röderau auf der unteren Ebene. Daneben zweigte die Nebenbahnstrecke der Niederlausitzer Eisenbahn in den Spreewald vom unteren Bahnhofsteil ab.

Ein repräsentatives Empfangsgebäude wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Bahnhofsanlagen erfolgte bis 2009 eine grundlegende Erneuerung des Kreuzungsbauwerks, der oberen Seitenbahnsteige sowie der Bahnsteigzugänge. Drei Aufzüge ermöglichen einen barrierefreien Zugang zu den fünf Bahnsteigen.

Die oberen Bahnsteige werden von der Regionalexpresslinie RE 10 Leipzig–Cottbus sowie den Regionalbahnlinien RB 43 Falkenberg–Cottbus, RB 49 Falkenberg–Ruhland und S 4 Markkleeberg–Leipzig–Hoyerswerda bedient.

An den unteren Bahnsteigen halten Züge der Regionalexpresslinie RE 3 Stralsund–Berlin–Falkenberg sowie der Regionalbahnlinie RB 51 Falkenberg–Dessau.

## Schulen:

Gymnasium Friedrich Stoy

Astrid-Lindgren-Grundschule, 1908 in Backsteinbauweise errichtete Schule

Oberschule

Oberstufenzentrum

## Freizeit und Sport:

Naherholungsgebiet Kiebitzer See mit 70 ha Wasserfläche in guter Wasserqualität und mit weitläufigem Sandstrand, angrenzender Campingplatz mit ADAC-Zertifikat, gastronomische Einrichtungen an der Strandpromenade, große Wasserrutsche und Bootsverleih, Beachvolleyballanlage, Minigolfanlage. Für die Sicherheit in und am Wasser sorgt die DRK Wasserwacht Falkenberg.

Ludwig-Jahn Sportstätte mit zwei Rasen-Sportplätzen

Skateranlage am Kiebitzsee

Mehrzweckhalle und Sportstätte Bayern (Rasenplatz, Tennis, Squash, Kegeln, Tischtennis, Volleyball)

## Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

