

# Exposé

Sie träumen vom Eigenheim?  
Ihr wahrgewordener Wohntraum  
wartet in Lugau auf Sie



## Adresse

Lugauer Hauptstraße 61  
03253 Doberlug-Kirchhain OT Lugau

## Preis

430.000,00 € VB  
ohne zusätzliche Maklercourtage



<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1.080 qm
<b>Wohnfläche</b>	ca. 131 qm
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Baujahr</b>	2018/2019
<b>Verfügbar</b>	nach Absprache mit dem Eigentümer in 2026
<b>Maklercourtage</b>	ohne Maklercourtage
<b>Energieträger</b>	Gas / Solar
<b>Energieausweis</b>	Endenergiebedarf 46,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieeffizienzklasse A
<b>Ausstattung</b>	Belüftungsanlage, Klimaanlage, Fliesen, Laminat, Einbauküche, auf Wunsch teilmöbliert



## Standortinformationen

### Lugau

Stadt [Doberlug-Kirchhain](#)

Koordinaten: [51° 37' N,](#)  
[13° 36' O](#) Koordinaten:  
[51° 36' 38" N, 13° 35' 53" O](#)

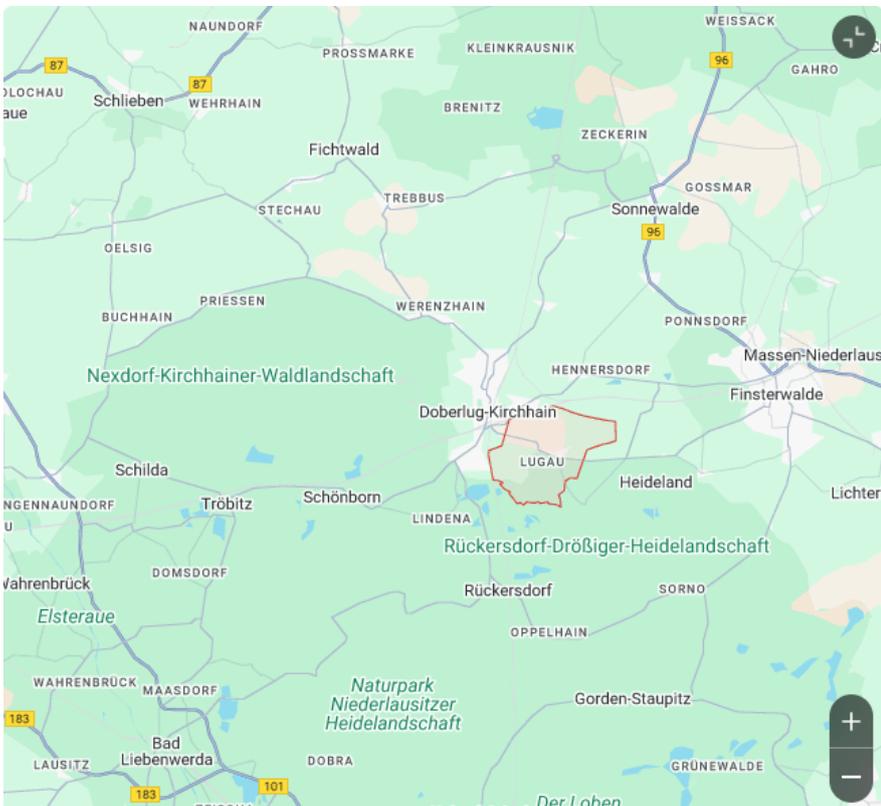


Höhe: 103 m

Einwohner: 499 (31. Dez. 2011)<sup>[1]</sup>

Eingemeindung: 26. Oktober 2003

Postleitzahl: 03253



Lugau (niedersorbisch Ług) befindet sich nahe der Stadt Doberlug-Kirchhain im Süden von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster. Das Dorf ist ein amtsangehöriger Ortsteil der Stadt Doberlug-Kirchhain.

Durch die vom Jugendclub „Extrem“ organisierten Konzerte und die Rallye Monte Lugau hat es größere Bekanntheit erlangt.

Der Ort liegt an der L601, die von Doberlug-Kirchhain kommend nach Finsterwalde führt.



Für die kleinen Bewohner des Orts gibt es die Kita „Spatzennest“. Täglich von 6.00 Uhr bis 16.15 Uhr werden dort Kinder im Alter von 1-6 Jahren betreut. Die Kita ist mitten im Dorf gelegen. Weitere Bildungseinrichtungen finden sich in Doberlug-Kirchhain und Finsterwalde.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr sind sowohl Doberlug-Kirchhain als auch Finsterwalde zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Objekt Lugauer Hauptstraße 61.

### **Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft**

Ganz im Süden Brandenburgs erstreckt sich über 486 km<sup>2</sup> der Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft, der sich durch eine Vielzahl landschaftlicher Kleinode auszeichnet. Von zart lila bis purpurn leuchtet im Spätsommer die Heide, bizarre Bergbaufolgelandschaften und mythische Moore bringen zum Staunen und das größte zusammenhängende Streuobstgebiet Brandenburgs erfreut Auge und Gaumen. Der stolze Auerhahn – Wappentier des Naturparks und Charaktervogel der Lausitzer Kiefernheiden – hat in den weiten Wäldern des Naturparks wieder eine Heimat gefunden.

Auf attraktiven Wander- und Radtouren können Besucher den Naturpark auf eigene Faust oder mit einer professionellen Führung erkunden. Das Naturparkhaus in Bad Liebenwerda, zahlreiche Museen und kulturhistorische Schauplätze laden zum Verweilen und Erkunden ein, ein vielfältiger Veranstaltungskalender bietet für jeden Gast das Passende. Gaststätten und Restaurants der Initiative „Regionale Speisekarte“ bieten das ganze Jahr über unterschiedliche Aktionswochen zu regionalen Gerichten an.

Eine ganz besondere Rolle im Naturpark spielen die Gemeinden, die den Naturparkgedanken durch eine Vielzahl an Aktionen, Projekten und Initiativen mit Leben füllen. Sie bewahren und schützen, pflegen und entwickeln. Um ihre Naturparkarbeit zu würdigen, kürt der Naturpark jedes Jahr zum Naturparkfest eine „Naturparkgemeinde des Jahres“, diese ist im darauffolgenden Jahr Gastgeber für das Naturparkfest und kann sich bei diesem Anlass einer Vielzahl von Besuchern aus dem Naturpark und darüber hinaus selbst vorstellen und von ihren besten Seiten zeigen.

Weitere Informationen zum Naturpark gibt es auf [www.naturpark-nlh.de](http://www.naturpark-nlh.de).



## Das Objekt



**Sie lieben das Landleben, Sie lieben Bungalows, Sie lieben schön angelegte Gärten – dann sollten Sie sich genau jetzt angesprochen fühlen.**

Hier wird ein Bungalow aus dem Jahr 2018/2019 angeboten, der förmlich dazu einlädt, sofort bezogen zu werden und genussvolle Abende im lauschigen Garten zu verbringen.

Der jetzige Eigentümer hat das Haus und die Außenanlagen mit viel Herzblut gestaltet. Alles ist extrem gepflegt und wem die farbliche Gestaltung der Innenräume gefällt, kann wirklich sofort einziehen.

Die elegante Einbauküche sowie der Esstisch mit Küchenbereich verbleiben im Objekt. Sofern gewünscht kann das Haus teilmöbliert übergeben werden. Das gesamte Mobiliar ist neuwertig. Hierzu können dann vor Ort Absprachen mit dem Eigentümer getroffen werden.

Natürlich wurden bei der Errichtung des Hauses alle energetischen Vorgaben eingehalten. Dies spiegelt sich auch im Energieausweis wider. Hier muss erwähnt werden, dass das Haus sowohl über eine Lüftungsanlage als auch eine Klimaanlage verfügt. Beheizt wird das Objekt mit einer Gasheizung. Die Warmwasserversorgung wird durch erneuerbare Energien (hier: Solarenergie) unterstützt.

Nicht nur das Haus lässt keine Wünsche offen, auch die Gartenanlage ist herrlich gestaltet. Es gibt Spielbereiche für Kinder, einen kleinen Nutzgarten und ein idyllisches Gartenhaus. Die Doppelgarage mit 2 Rolltoren bietet ausreichend Platz für PKW und Motorrad. Der Garagenkomplex ist mit einem Feststoffofen ausgestattet.



# Energieausweis

In dem Gebäude ist eine Gasheizung vorhanden. Diese wird regelmäßig gewartet. Gemäß des vorliegenden Energieausweises für Wohngebäude liegt der Endenergiebedarf bei 46,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das entspricht der Energieeffizienzklasse A.

**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.

