



Exposé

*Charmantes Sanierungsobjekt
Hauptstraße 75 a Welzow OT Proschim*





Vorstellung der Region

Die Stadt Welzow befindet sich im Südosten Brandenburgs im Landkreis Spree-Neiße und ist Teil des aufstrebenden Lausitzer Seenlandes. Durch ihr Lage zwischen den Metropolräumen Berlin und Dresden ergibt sich eine günstige Position für wirtschaftliche Aktivitäten in einer Region, die sich im Strukturwandel befindet und neue Entwicklungsperspektiven eröffnet.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Lausitzer Seenland, einer der bedeutendsten Transformationslandschaften Deutschlands. Nur wenige Kilometer von Welzow entfernt liegt der Sedlitzer- und der Partwitzer See, die bereits heute attraktive Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Tourismus bieten. Die Region gewinnt zunehmend an Bedeutung als Lebens- und Erholungsraum mit wachsender Infrastruktur.

Zu erreichen ist die Stadt Welzow über die Bundesstraßen B 169 und B 156 oder für motorflugbegeisterte über den angrenzenden Verkehrslandeplatz Welzow. Ergänzend sorgen Busverbindungen für die Anbindung an umliegende Städte sowie an den nächstgelegenen Bahnanschluss in Neupetershain. Zudem verfügt die Stadt über einen eigenen Verkehrslandeplatz.

Historisch wurde Welzow stark vom Braunkohlebergbau geprägt, der über viele Jahrzehnte die wirtschaftliche Entwicklung bestimmt hat. Gegenwärtig befindet sich die Region in einem tiefgreifenden Wandel, den die Stadt aktiv begleitet und als Chance für eine nachhaltige Zukunft nutzt.

Informationen zur Stadt Welzow und dem OT Proschim

In der traditionellen Bergarbeiterstadt Welzow sowie dem angeschlossenen Ortsteil Proschim leben aktuell etwa 3.200 Einwohner. Das gesamte Gemeindegebiet erstreckt sich auf insgesamt 2.391 ha.

Das Welzower Stadtbild ist geprägt von einer Vielzahl aufwendig sanierter und restaurierter Siedlungsbauten des späten 19. Jahrhunderts. Die moderne Klinkerarchitektur der Jahre 1910 bis 1930 prägt Welzow bis heute und spiegelt dabei die traditionelle Bedeutung des Bergbaus in der städtischen Architektur wider.

Die Stadt Welzow hält für seine Einwohner und Gäste verschiedene soziale und kulturelle Einrichtungen bereit. Zudem bieten die lokalen Vereine eine Vielzahl von Sport- und Freizeitaktivitäten an. Zur kommunalen Infrastruktur gehört neben zwei komfortablen Kindertagesstätten sowie einer Grundschule, zudem das Kultur- und Gemeindezentrum „Alte Dorfschule“.

Eine Besonderheit ist darüber hinaus das Welzower Freibad, ausgestattet mit einem Beachvolleyballplatz sowie einem attraktiven Spielplatz.

Auf unserem Imageblatt unter www.welzow.de/wohnen erhalten Sie einen kurzen Überblick über alle Einrichtungen, die in unserer Stadt das soziale und kulturelle Leben bereichern.



Immobiliensteckbrief

Grundstück:

Gemarkung Proschim, Flur 6, Flurstück 131
mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 2.500 m²

Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiges 2-geschossiges Wohnhaus mit angebauten Schuppen und einer Werkstatt sowie ein weiteres Freistehendes Gebäude.

Gebäude:

Das Wohngebäude wurde ca. 1900-1930 in solider Massivbauweise errichtet und durch einen Anbau mit Schuppen und Werkstatt erweitert. Die Gebäudehülle befindet sich in einem ordentlichen Zustand und bildet eine gute Grundlage für die Sanierung des Gebäudes.

Das Gebäude verfügt über zwei separate Eingangsbereiche und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich fünf Zimmer sowie eine Küche und ein Bad. Das Obergeschoss umfasst sechs weitere Zimmer. Zusätzlich ist das Gebäude teilweise unterkellert und bietet mit vier Kellerräumen weiteren Stauraum.

Flächenübersicht:

Erdgeschoss:	ca. 125 m ²
Obergeschoss:	ca. 100 m ²
Keller:	ca. 45 m ²
Nebengebäude Anbau:	ca. 110 m ²
Nebengebäude Freistehend:	ca. 143 m ²

Erschließungszustand:

Folgende Medien sind im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden und können bei Bedarf an das Grundstück verlegt werden: Trinkwasser, Strom und Telekommunikation.

Die Abwasserentsorgung hat zukünftig über eine neu zu errichtende Kleinkläranlage zu erfolgen. Zudem ist die Trinkwasserleitung zum Gebäude neu zu verlegen.

Wärmeversorgung:

Im Gebäude ist derzeit keine eigene Heizung installiert.

Das Grundstück ist nicht an eine öffentliche Wärmeversorgung (z. B. Fernwärme, Gas) angeschlossen.

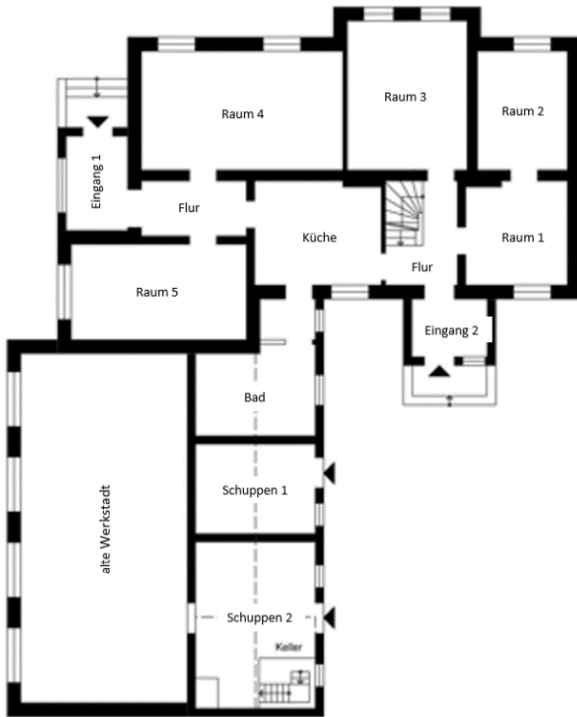
Flächennutzung:

Gemäß Klarstellungs- und Abrundungssatzung wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es befindet sich im Ortsteil Proschim ehem. Karlsfeld und liegt auf keinem Bodendenkmal.

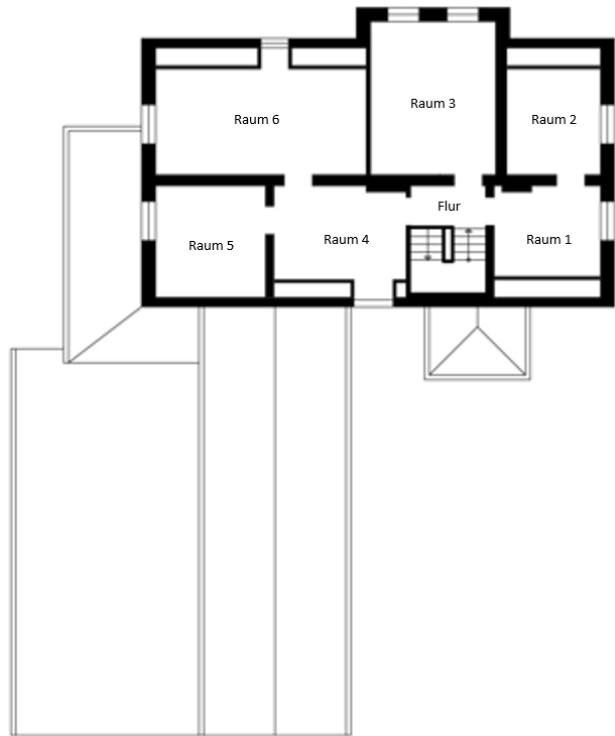


Grundrisse:

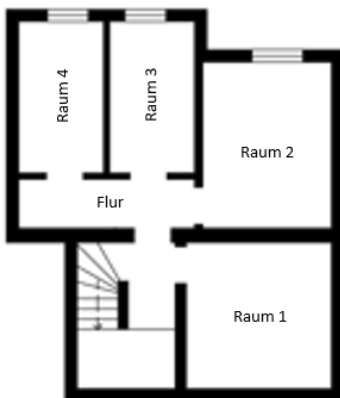
Grundriss EG mit Anbau und Werkstatt



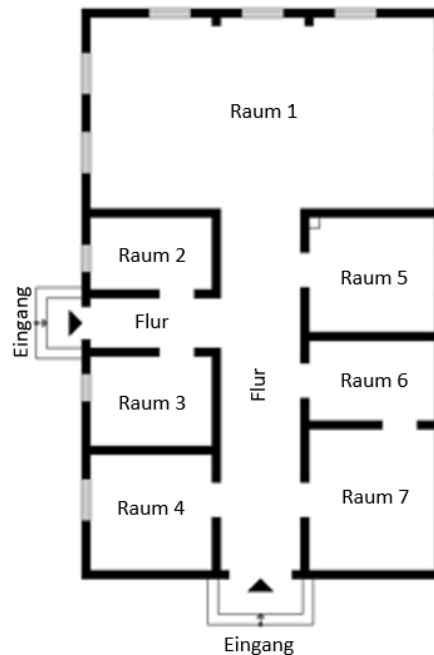
Grundriss OG



Grundriss Keller



Grundriss freistehendes Nebengebäude





Lage: Proschim liegt eingebettet in eine idyllische Landschaft aus weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen und angrenzenden Wäldern. Der Ort besticht durch seinen klassischen dörflichen Ortskern mit gepflegten Wohnhäusern und einer Dorfkirche. Ein lebendiges Gemeinschaftsleben prägt das Dorf maßgeblich. Zahlreiche Vereine, darunter der Förderverein Kulturhaus Proschim e. V., der Orts-Landfrauenverband Proschim, der Reitsport- und Fahrverein e. V. sowie der Verein Traditionelle Landtechnik und bäuerliche Lebensart e. V., sorgen für ein starkes Miteinander und ein hohes Maß an Lebensqualität.

Das Objekt liegt an der Landesstraße L522 und verbindet den Ort mit der Stadt Welzow und Neupetershain. Der Bahnhof Neupetershain ist in ca. 9 km erreichbar. Ein Haus- und Zahnarzt sowie Kindergärten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und touristisch nutzbare Einrichtungen, wie das excursio Besucherzentrum, das Feuerwehrmuseum, das Archäotechnische Zentrum, der Clarasee oder auch das Freibad sind in der Stadt Welzow in ca. 5 km erreichbar. Das Lausitzer Seenland, u. a. der Badestrand des Partwitzer Sees und des Sedlitzer Sees liegen nur 6 km entfernt und sind sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.



Auszug Google Maps



Nutzungsmöglichkeiten: Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für junge Familien. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich im Innenbereich vieles individuell gestalten. Auch für Ruhesuchende ist die Immobilie nach einem Innenausbau genau das Richtige. Die ruhige Lage bietet beste Voraussetzungen, um den Lebensabend in angenehmer Umgebung zu genießen.

Kaufpreis: nach Angebot, mindestens jedoch zum Verkehrswert.

Ein Verkehrswertgutachten für die Immobilie liegt nicht vor. Bei ernsthaftem Erwerbsinteresse wird ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Die Kosten trägt der Erwerber.

Fotodokumentation:



Wohnhaus Nordseite



Wohnhaus Ostseite



Wohnhaus mit Anbau Südseite



Wohnhaus mit Anbau Werkstatt Westseite



Nebengebäude Westseite



Nebengebäude Nordseite



Zimmer Obergeschoss

Kontaktadresse für weitere Informationen

Stadt Welzow – Rathaus
FB Bauverwaltung
Jana Rothe
Poststraße 8
03119 Welzow

Telefon (03 57 51) 250-64
Fax-Nr. (03 57 51) 250-22

Mail: j.rothe@welzow.de
Internet: www.welzow.de