

Exposé: Vierseitenhof Luckau

Ausbauvariante: Fokus auf maximale Nutzungseinheiten

Entwurf für 1 Gewerbeeinheit und 9 Wohneinheiten

Zöllmersdorfer Dorfstraße 4, 15926 Luckau

1. Objektübersicht & Gesamtdaten

Teilsanierter und modernisierter Vierseiten Hof in ruhiger Lage von Luckau (OT Zöllmersdorf). Das Gesamtprojekt umfasst eine nach Umbau nutzbare Gesamtfläche von ca. 1.323 m², aufgeteilt in eine großzügige Gewerbe-/Produktionsfläche sowie 9 individuelle Wohneinheiten.

Eigenschaft	Details
Adresse	Zöllmersdorfer Dorfstraße 4, 15926 Luckau
Objekttyp	Vierseitenhof (1 Gewerbe + 9 Wohneinheiten)
Gesamtfläche	Ca. 1.300 m ²
Gewerbefläche	400 m ² (inkl. Nebengebäude)
Planungsstand	Entwurfsplanung teilweise unmaßstäblich (Maße am Bau zu prüfen)

Zur besseren zeichnerischen Darstellung wurden vorhandene schräge Winkel in den Grundrissen meist vereinfacht und rechtwinklig (90°) dargestellt. Diese Anpassung dient ausschließlich der Übersichtlichkeit und hat keinen Einfluss auf die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten. Anpassung der Darstellungen unmaßstäblich auf DIN A 4. Maßgeblich sind die vorhandenen Bestandsmaße bzw. die Maße vor Ort.

2. Flächen- & Einheitenübersicht

Einheit	Gebäudeteil / Lage	Zimmer / Räume	Fläche (m²)
Gewerbe	Seitenflügel Erdgeschoss Bezugsfertig	Produktions-/Gewerbefläche + Lagerschuppen	400 m²
WE 1	Einfamilienhaus (EG & DG) Bezugsfertig	4 Zimmer, Küche, 2 Bäder	120 m²
WE 2	Hauptgebäude Erdgeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad	115 m²
WE 3	Hauptgebäude Erdgeschoss	1,5 Zimmer, Küche, Bad	68 m²
WE 4	Einfamilienhaus / Gartenhaus (EG & DG) - Bezugsfertig	5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 1 WC	220 m²
WE 5	Haupthaus 1. OG	2 Zimmer, Küche, Bad	70 m²
WE 6	Gartenhaus / Wohnhaus Dachgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad	70 m²
WE 7	Seitenflügel 1. OG	5 Zimmer, Küche, Bad	150 m²
WE 8	Seitenflügel Dachgeschoss	1 bis 1,5 Zimmer, Küche, Bad	ca. 50 m²
WE 9	Gartenhaus (EG & DG)	2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse	ca. 60 m²
Gesamtfläche Objekt			1.323 m²

3. Detaillierte Beschreibung der Einheiten

POS: 9 Gewerbefläche / Produktion alternativ weiterer Wohnraum (ca. 400 m²)

Lage: Seitenflügel Erdgeschoss

Beschreibung: Ideal nutzbare Flächen für Produktion, Werkstatt, Atelier oder Gewerbebetrieb im Erdgeschoss des Seitenflügels. Ergänzt wird die Hauptfläche durch großzügige Lager Optionen in den Nebengebäuden (Holzschuppen, Backhaus / Gebäude 6, Gebäude 7).

Wohneinheiten

Wohneinheit #1 – Einfamilienhaus (ca. 120 m²)

Aufteilung: 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder

Erdgeschoss: Großer Wohnbereich (Wohnen Zl. 1), Zimmer 2, Küche, Badezimmer, Flur sowie direkter Zugang zum Balkon/Außenbereich und zu den Stellplätzen.

Dachgeschoss: Zimmer 3, Zimmer 4, praktische Abstellkammer, zweites Badezimmer und Flur.

Wohneinheit #2 – Wohnung Hauptgebäude EG (ca. 115 m²)

Aufteilung: 4 Zimmer, Küche, Bad

Ausstattung: Befindet sich im Erdgeschoss des Hauptgebäudes. Beinhaltet ein großes Wohnzimmer (Wohnen Zl. 1), drei weitere Zimmer (Zimmer 2, 3 und 4), Bad, Flur, eigenen Kellerraum, eigene Terrasse sowie Zugang über eine Gemeinschafts Veranda.

Wohneinheit #3 – Wohnung Hauptgebäude EG (ca. 68 m²)

Aufteilung: 1,5 Zimmer, Küche, Bad

Ausstattung: Kompakte Erdgeschosswohnung im Hauptgebäude, aufgeteilt in Hauptraum, Nebenzimmer/Schlafbereich, Bad und Flur.

Wohneinheit #4 – Einfamilienhaus Gartenhaus (ca. 220 m²)

Aufteilung: 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 1 WC

Erdgeschoss: Repräsentativer Wohnbereich, getrennte Küche, Kammer, Flur, Gäste-WC mit Abstellbereich sowie geplante überdachte Südterrasse und eine Nordterrasse.

Dachgeschoss: 4 geräumige Schlafzimmer (Zimmer 1–4), 2 vollwertige Badezimmer und zentraler Flur.

Wohneinheit #5 – Haupthaus 1. OG (ca. 70 m²)

Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad

Ausstattung: Ausbauwohnung im 1. Obergeschoss des Haupthauses mit schöner Belichtung über Dachfenster/Gauben.

Wohneinheit #6 – Gartenhaus Dachgeschoss (ca. 70 m²)

Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad

Ausstattung: Dachgeschosswohnung im Gartenhausbereich mit moderner Belichtungs Option über Schleppgauben / Dachfenster.

Wohneinheit #7 – Seitenflügel 1. OG (ca. 150 m²)

Aufteilung: 5 Zimmer, Küche, Bad

Ausstattung: Großzügige 5-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Obergeschoss des Seitenflügels. Verfügt über Flur, 5 gut geschnittene Zimmer, Küche und Bad. Belichtung variabel wählbar über Fassadenfenster oder Dachflächenfenster/Gauben.

Wohneinheit #8 – Seitenflügel Dachgeschoss (ca. 50 m²)

Aufteilung: 1 bis 1,5 Zimmer, Küche, Bad

Ausstattung: Gemütliche Dachgeschosswohnung im Seitenflügel.

Wohneinheit #9 – Gartenhaus EG + DG (ca. 60 m²)

Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse

Ausstattung: Charmantes Maisonette-Gartenhaus über Erdgeschoss und Dachgeschoss mit eigener Terrasse.

4. Lage- & Lageplan Übersicht

- **Haupthaus / Hauptgebäude:** Beinhaltet WE 2 (EG), WE 3 (EG), WE 5 (1. OG) und WE 6 (DG).
- **Seitenflügel:** Gewerbefläche / Produktion (EG), WE 7 (1. OG) sowie WE 8 (DG).
- **Gartenhaus:** Beinhaltet die großzügige WE 4 (EG & DG) und WE 9 (EG & DG).
- **Wohnhaus / Einfamilienhaus:** Eigenständige WE 1 (EG & DG).
- **Nebengebäude & Außenanlagen:** Holzschuppen, Backhaus (Gebäude 6), Schuppen (Gebäude 7), Innenhof und Pkw-Stellplätze.

Hinweis: Sämtliche Maße, Zeichnungen und Entwürfe dienen der Veranschaulichung. Die Maße sind vor Ort am Bau zu prüfen.

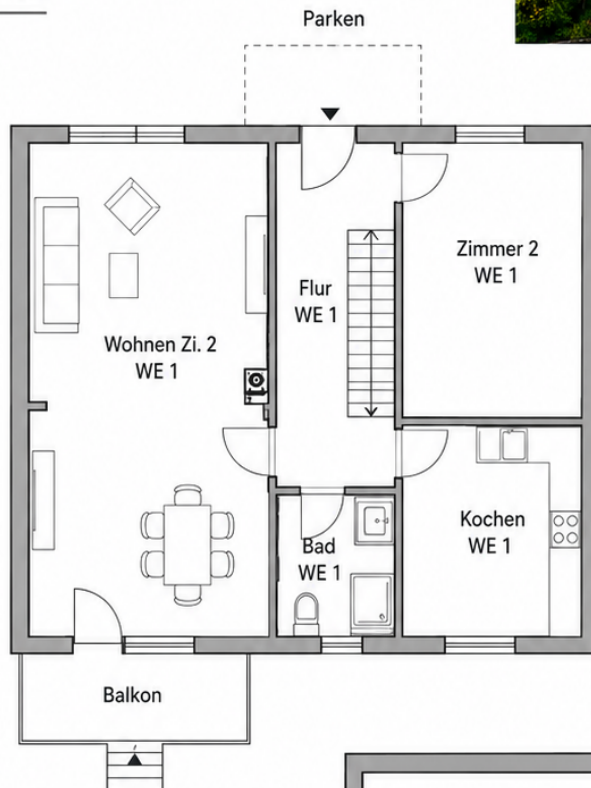
Wohneinheit # 1

4 Zimmer, Küche, 2 Bäder

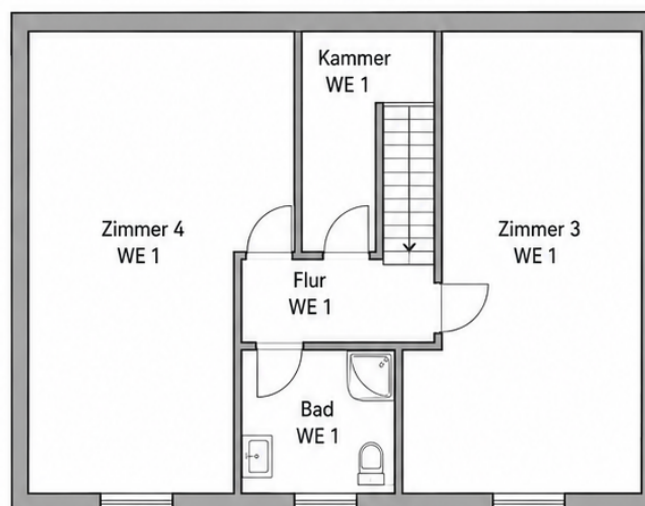
Fläche: Ca. 120 m²



Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



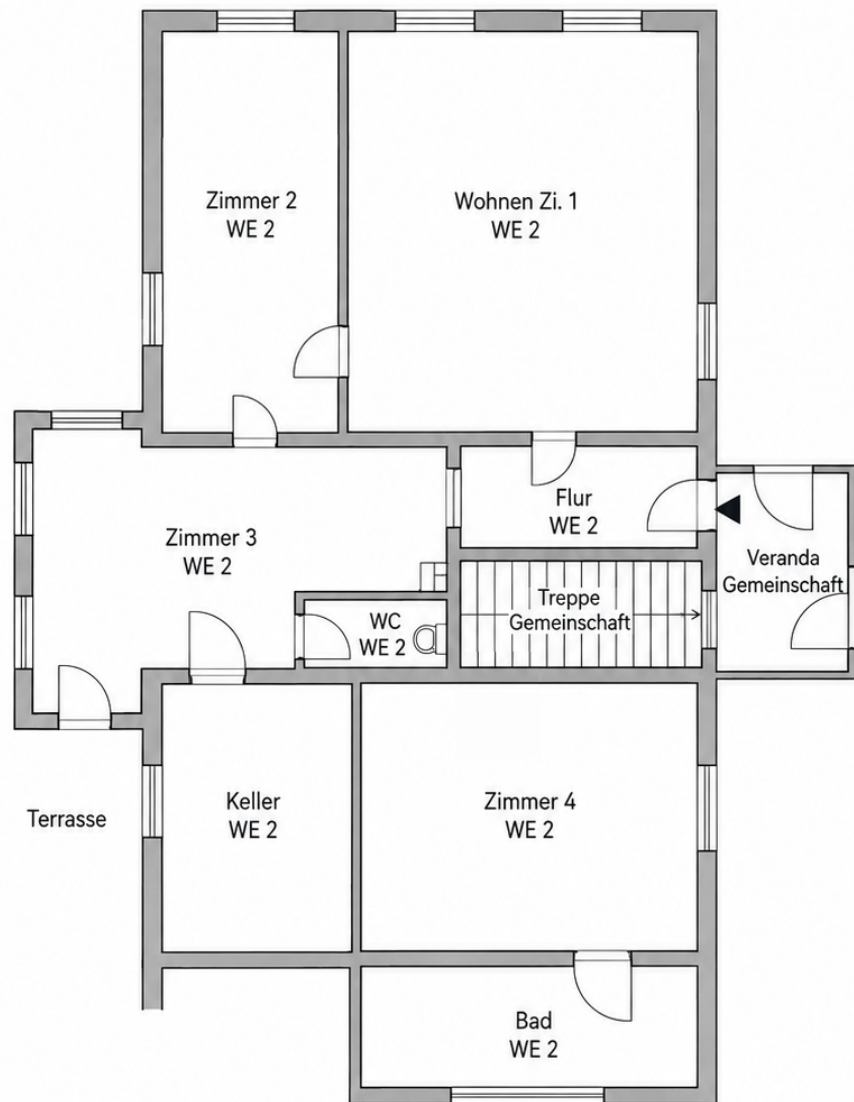
Wohneinheit # 2

4 Zimmer, Küche, 2 x Bad/Wc,
Kellerraum

Fläche: Ca. 115 m²



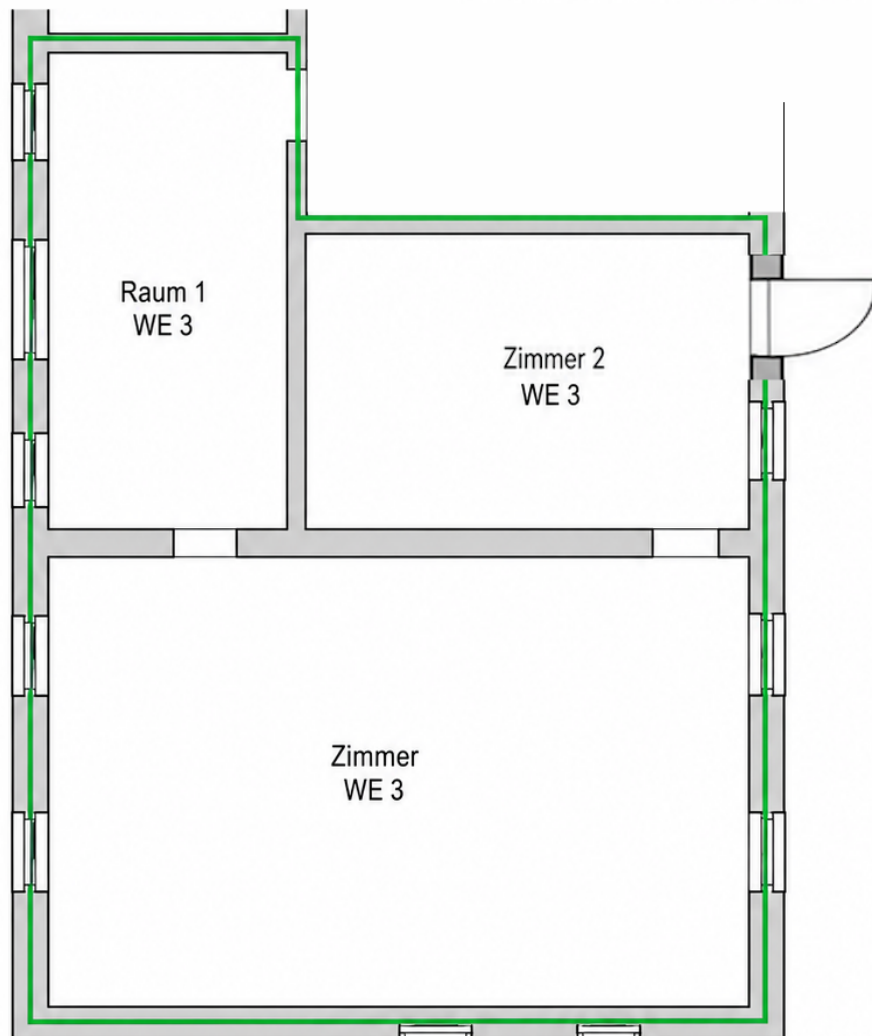
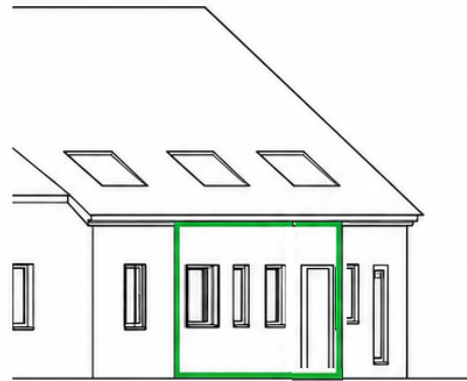
Erdgeschoss:



Wohneinheit # 3

1,5 Zimmer, Küche, Bad -
Fläche: Ca. 68 m²

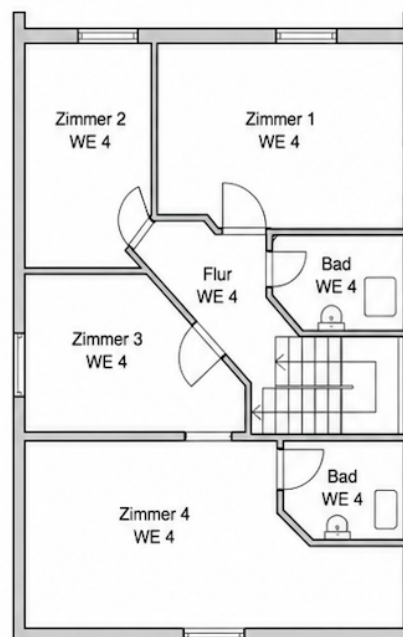
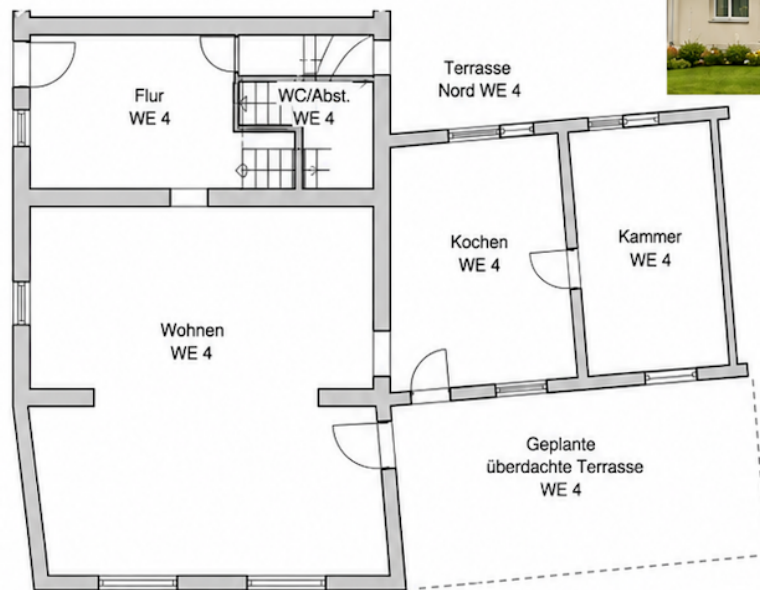
Erdgeschoss Hofseitiger Eingang



Wohneinheit # 4

Einfamilienhaus - Gartenhaus
5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 1 WC -
Fläche: 220 m²

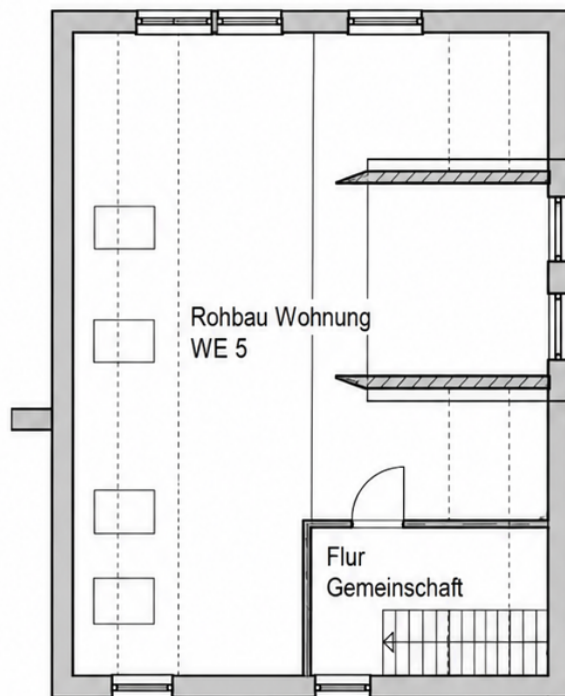
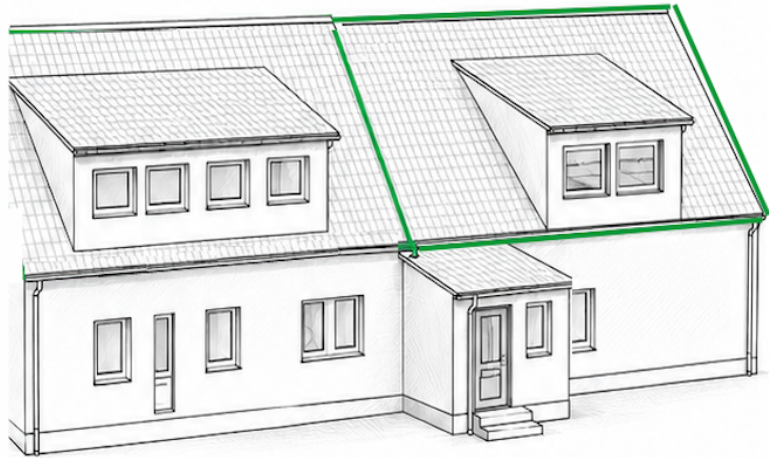
Erd und Dachgeschoss
Hof- und Außeneingang



Wohneinheit # 5

Haupthaus 1. OG
2 Zimmer, Küche, Bad,
Fläche: 70 m²

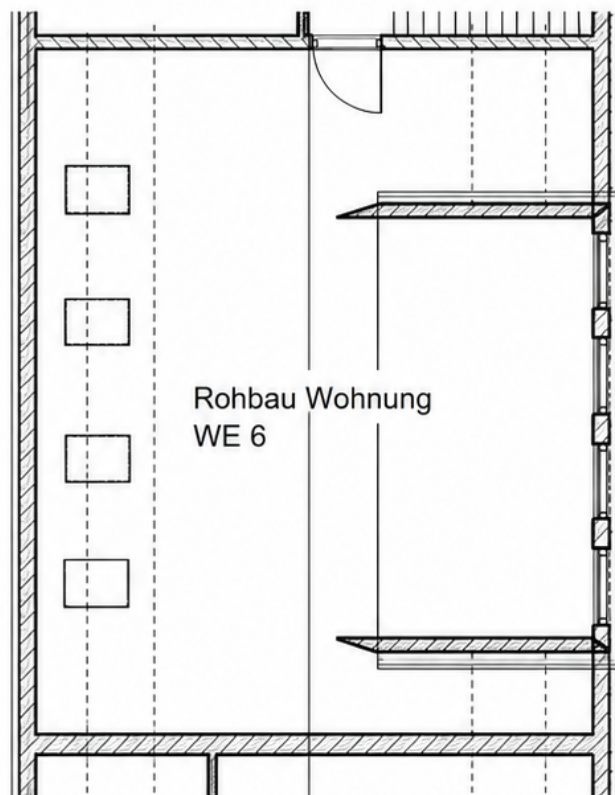
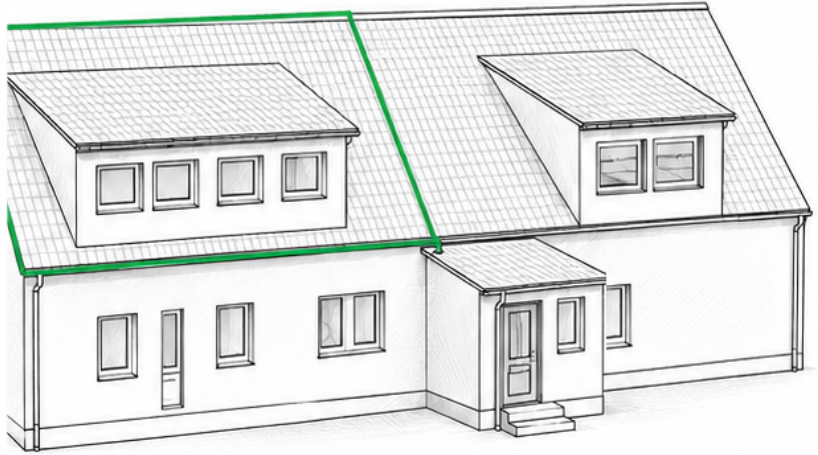
Treppe: Hofseitiger Eingang



Wohneinheit # 6

Haupthaus 1. OG
2 Zimmer, Küche, Bad,
Fläche: 70 m²

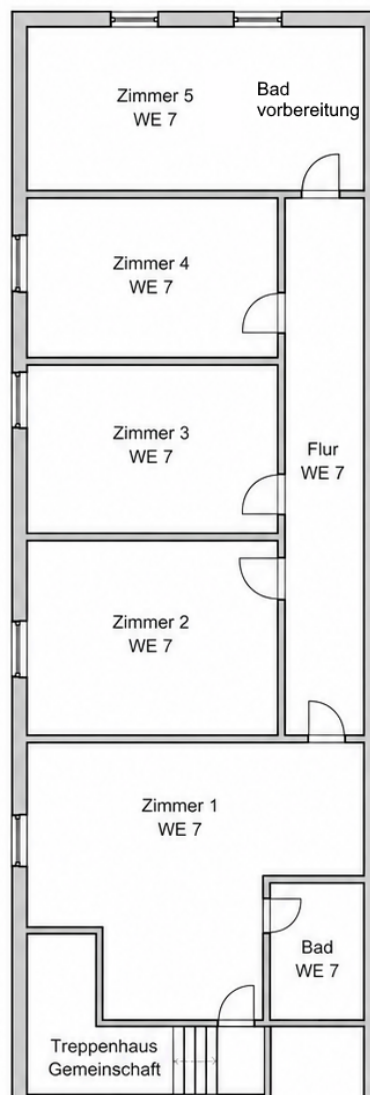
Treppe: Hofseitiger Eingang



Wohneinheit # 7

Seitenflügel 1. OG
5 Zimmer, Küche, Bad,
Fläche: 150 m²

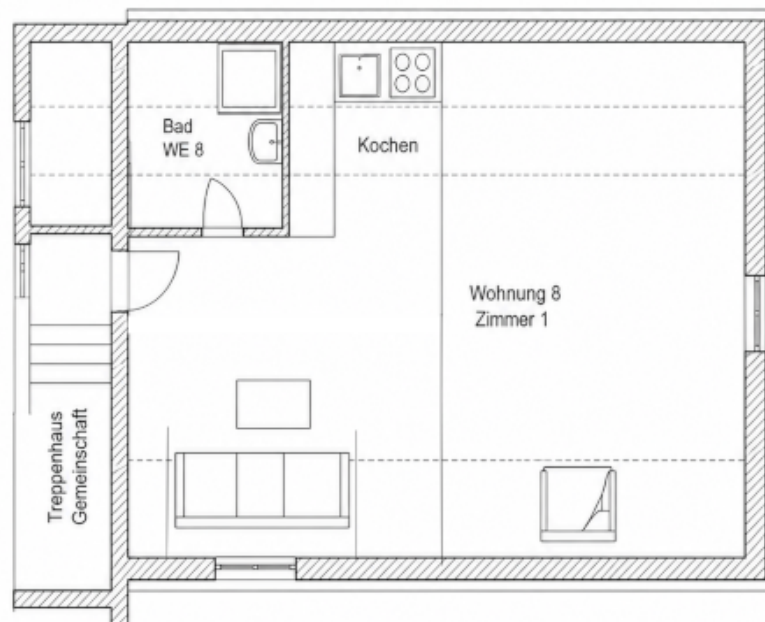
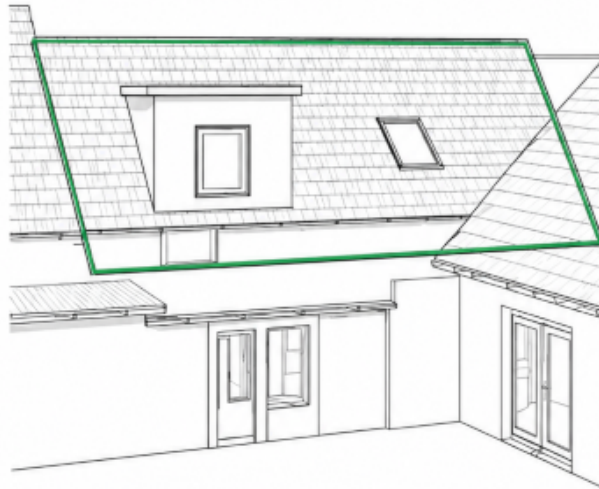
Treppe:
Hofseitiger Eingang



Wohneinheit # 8

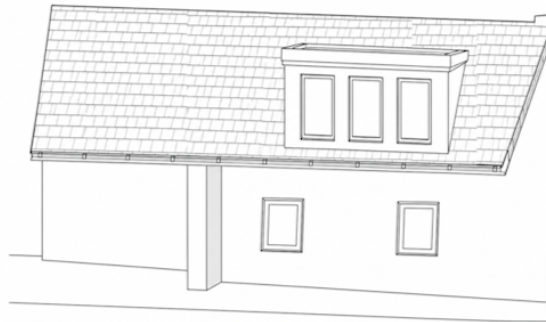
Seitenflügel Dachgeschoss
1 oder 1,5 Zimmer
ca. 50 m²

Treppe:
Hofseitiger Eingang

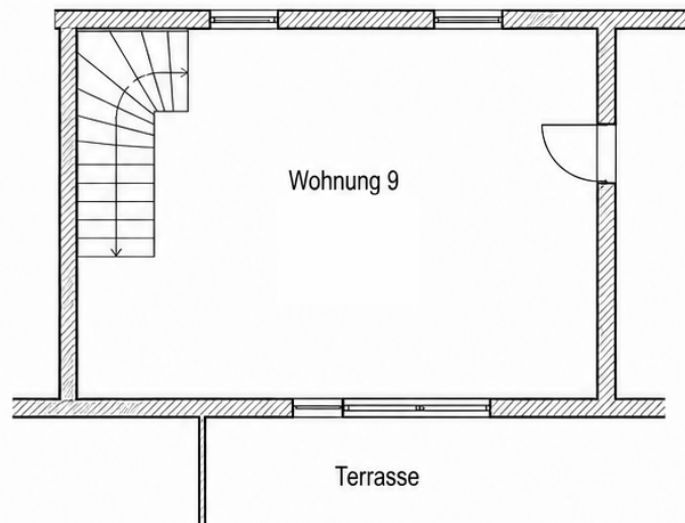


Wohneinheit # 9

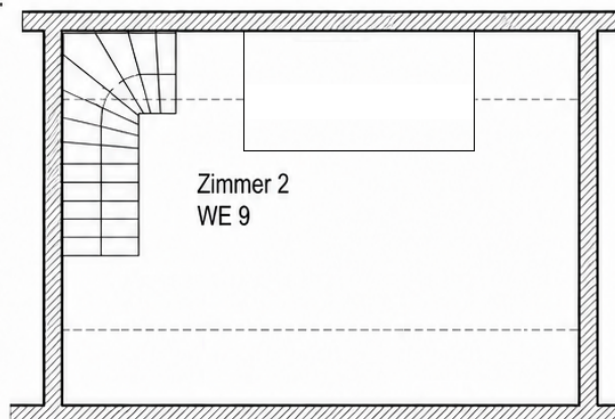
Gartenhaus Erd + Dachgeschoss
2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse
Gaube zum Innenhof
ca. 60 m²



ERDGESCHOSS:

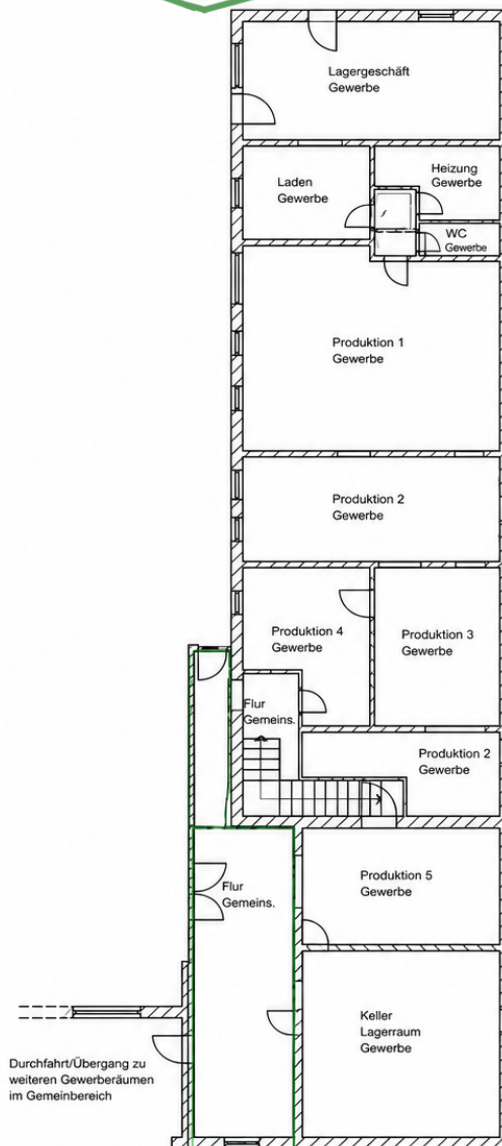
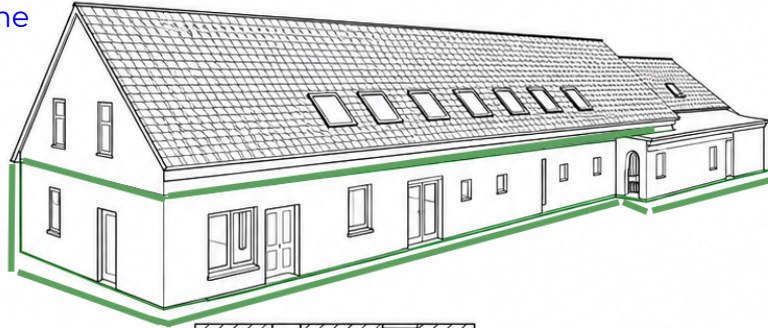


DACHGESCHOSS:



Gewerbe / Produktion

Seitenflügel Erdgeschoss
ca. 400 m2 zzgl.
Plus weitere Lagerräume



LAGEPLAN

