Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

Gemütliches Einfamilienhaus mitten in der Altstadt gelegen mit viel Potential

CODICE OGGETTO: 24314001

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 133 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 802 m^2

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24314001
Superficie netta	ca. 133 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1850

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1993
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.02.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	465.04 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

Una prima impressione

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1850 erbaut, 1975 und in den 90er Jahren umfassend modernisiert. Die Wohnfläche von ca. 133 m² verteilt sich auf fünf Zimmer, die genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, darunter ein Tageslichtbad mit einer Eckbadewanne. Eine Speisekammer sowie eine Waschküche. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 802 m² und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss erschließt sich über den Eingangsbereich, ein Gäste-WC mit Dusche, eine Küche mit Essplatz, ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere kleine Räume. Das Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Waschtisch, Toilette und Handtuchtrockner ist komplett gefliest. Im Wohnzimmer findet sich eine Echtholz-Decke, ein Kamin sorgt für Gemütlichkeit und wohlige Wärme an kalten Tagen. Über einen zweiten Flur gelangt man zur Speisekammer sowie zur Waschküche und weiter in den Innenhof mit Garten. Im Dachgeschoss wurde bisher ein Raum ohne Schrägen ausgebaut, es bietet jedoch Potenzial für den weiteren Ausbau. Durch die rote Klinkerfassade wirkt das Haus besonders charmant und ansprechend. Das Haus wird über eine 1992 installierte Viessmann Öl-Heizung beheizt. Ebenfalls in den 90er Jahren wurden die Fenster und Außentüren erneuert, sowie im Jahr 1993 das Badezimmer saniert. Im Jahr 2001 wurden neue Zimmertüren mit Echtholzfurnier aus Buche eingebaut. Zusätzlich verfügt das Haus über einen schönen Garten, eine Garage und ein Nebengebäude indem sich die Heizung befindet. Die Lage der Immobilie ist besonders attraktiv, da sie nur 25 Meter Luftlinie von der Hauptspree entfernt liegt, mitten in der Altstadt und doch sehr ruhig. Die Umgebung bietet eine gute Anbindung an den idyllischen Spreewald sowie die Annehmlichkeiten des Kleinstadtlebens. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine renovierungsbedürftige Immobilie mit Charme und Potenzial. Die Modernisierungen in den 90er Jahren machen es zu einem soliden und gemütlichen Zuhause für eine Familie. Interessenten, die auf der Suche nach einem Haus mit historischem Flair und individuellem Charakter sind, werden hier sicherlich fündig.

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

Dettagli dei servizi

HAUS:
- Massivbauweise
- kleiner Keller
- zwei Bäder im Haus
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Ölheizung
- Kamin im Wohnzimmer
- Böden mit Fliesen und Teppichbelag

AUSSENANLAGEN:
- Grundstück komplett eingefriedet
- Rasen, Zierpflanzen, Sträucher, Bäume
- Garage
- Heizung mit Öltanks im Nebengebäude mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten
- Erdgasanschluss vorhanden

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

Tutto sulla posizione

Lübbenau ist eine Stadt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz in Brandenburg und wird als Tor zum Spreewald bezeichnet, etwa 82 km südöstlich von Berlin. Der Ort gilt als "heimliche Hauptstadt des Spreewaldes", wie Theodor Fontane ihn bei seinen Wanderungen durch die Mark Brandenburg bezeichnete. Die Stadt mit ihrem historischen Zentrum der Altstadt ist ein beliebter Ausgangspunkt für Ausflüge in die märchenhafte Spreewaldlandschaft. Lübbenau liegt an den Bahnstrecken Berlin–Cottbus und Lübbenau–Senftenberg. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe des Autobahndreiecks Spreewald an der (A 13 und A 15) mit einer nach ihr benannten Anschlussstelle an der A 13. Einkaufsmöglichkeiten, Cafe´s, Restaurants, ärztliche Einrichtungen, Schulen und Kindergarten sind vorhanden. Wander- und Radfreunde kommen auf vielen Kilometern bestens ausgebauter Wege auf Ihre Kosten.

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 465.04 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24314001 - 03222 Lübbenau/Spreewald – Lübbenau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marlies Ehlert

Gubener Straße 1 Spreewald / Lusazia
E-Mail: luebben@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com