Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Charaktervolles Hofensemble mit vielseitigem Nebengelass auf weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 26096045b



KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3182 m²

Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Auf einen Blick

Objektnummer	26096045b
Wohnfläche	ca. 176 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1914

Kaufpreis	150.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	197 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.08.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1914

Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Die Immobilie





Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Die Immobilie





Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Die Immobilie





Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Die Immobilie





Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Die Immobilie





Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Die Immobilie





Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Die Immobilie





Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Die Immobilie





Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Die Immobilie





Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Ein erster Eindruck

Diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Hofcharakter verbindet historischen Gebäudebestand mit einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück und vielseitigem Entwicklungspotenzial. Auf ca. 3.182 m² eröffnet sich viel Raum für individuelle Wohn-, Gestaltungs- und Nutzungsideen.

Die vorhandenen Räumlichkeiten eröffnen vielfältige Möglichkeiten, das Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Im Erdgeschoss stehen zwei großzügige Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer zur Verfügung. Charakteristische Kachelöfen setzen dabei besondere Akzente und bewahren den ursprünglichen Charme der Immobilie.
Das Obergeschoss umfasst drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Denkbar wäre zudem, einen Teil der Etage in ein großzügiges Masterbad zu verwandeln und so einen persönlichen Rückzugsort zu schaffen.
Zusätzlich eröffnet der darüberliegende Dachboden weiteres Entwicklungspotenzial und könnte perspektivisch zusätzliche Wohnfläche bieten.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gasheizung aus dem Jahr 1994, die überwiegend vorhandenen Kunststofffenster mit Zweifachverglasung stammen aus dem Jahr 2001.
Das Wohnhaus befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand, wurde jedoch bereits in Teilen entkernt beziehungsweise für eine weiterführende Sanierung vorbereitet.

Das eigentliche Highlight der Immobilie ist das außergewöhnlich große Grundstück. Alter Obstbaumbestand, großzügige Grünflächen, ein Teich sowie verschiedene individuell angelegte Sitzbereiche verleihen dem Grundstück einen gewachsenen Charakter. Ob als Obst- und Nutzgarten, für den Gemüseanbau, als Spielfläche oder zur Kleintierhaltung: Die Grundstücksgröße bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.
Das Grundstück verfügt zudem über eine zweite Zufahrt über die rückseitige Grundstücksgrenze.

Ergänzt wird das Anwesen durch einen umfangreichen Nebengebäudebestand. Dieser umfasst unter anderem eine große Scheune, einen ehemaligen Altenteil, eine Garage, Werkstattbereiche, Stallungen sowie einen Heuboden. Die vorhandenen Flächen bieten interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungskonzepte – beispielsweise für Hobby und Werkstatt, Sport und Freizeit oder eine tierbezogene Nutzung.

Ein besonderes Relikt der Grundstücksgeschichte ist das ehemalige Heizhaus aus DDR-Zeiten. Heute beeindruckt der großzügige Raum vor allem durch seinen markanten, industriell geprägten Charakter. Mit einem passenden Nutzungskonzept könnte hier beispielsweise ein außergewöhnlicher Hobby-, Gemeinschafts- oder Freizeitbereich entstehen.

Für das Wohngebäude liegt zudem ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) vor, der mögliche energetische Sanierungsmaßnahmen und Entwicklungsschritte aufzeigt.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die ein Anwesen mit Geschichte, viel Platz und besonderem Entwicklungspotenzial suchen.

Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Ausstattung und Details

- sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1914
- 5 Zimmer auf ca. 176 m² Wohnfläche
- kleiner Teilkeller mit ca. 5 m² Nutzfläche
- großzügiges Grundstück mit ca. 3.182 m²
- umfangreiches Nebengelass mit Altenteil, ehemaligen Stallungen und Werkstattbereich
- große Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ehemaliges Heizhaus aus DDR-Zeiten
- Brunnen zur Gartenbewässerung vorhanden
- Anschlüsse für Strom, Trinkwasser und Gas vorhanden
- Abwasserentsorgung über eine abflusslose Sammelgrube; Erneuerung erforderlich
- teilweise asbestverdächtige Bauteile an den Nebengebäuden und der Terrassenüberdachung vorhanden

BISHERIGE MODERNISIERUNGEN

- überwiegend zweifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2001
- Gasheizung aus dem Jahr 1994
- Umbau des Badezimmers laut Sanierungsfahrplan ca. 1990er Jahre

Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Alles zum Standort

GEOGRAFIE
Felgentreu ist ein Ortsteil der Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Landkreis Teltow-Fläming und liegt rund 11 Kilometer westlich von Luckenwalde. Der ländlich geprägte Ort ist von weitläufigen Feldern, Wiesen und Waldflächen umgeben und bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Nähe zur Natur. Landwirtschaft, kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie eine aktive Dorfgemeinschaft prägen den Ort.

INFRASTRUKTUR
Felgentreu selbst ist dörflich geprägt. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen befinden sich vor allem im nahegelegenen Luckenwalde. Dort stehen unter anderem Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Banken, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie ein Krankenhaus zur Verfügung. Auch Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Luckenwalde und den umliegenden Orten vorhanden. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der erreichbaren städtischen Infrastruktur macht Felgentreu besonders für Familien, Naturliebhaber und Menschen mit einem erhöhten Platzbedarf interessant.

AKTIVITÄTEN
Die Umgebung von Felgentreu bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und ausgedehnte Fahrradtouren. Südlich des Ortes erstreckt sich das rund 7.188 Hektar große Naturschutzgebiet „Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg“, das durch weite Offenlandschaften, Heideflächen und Wälder geprägt ist. Ausgeschilderte Wege, der Felgentreuer Rundwanderweg sowie der durch den Ort verlaufende FlämingWalk laden zur Erkundung der abwechslungsreichen Landschaft ein. Eine aktive Dorfgemeinschaft und regelmäßig stattfindende Veranstaltungen ergänzen das Freizeitangebot.

Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26096045b - 14947 Nuthe-Urstromtal / Felgentreu

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow
Tel.: +49 33203 - 80 379 0
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com