Wiesenburg / Mützdorf

Viel Platz für große Ideen – Zweifamilienhaus mit Scheune und Nebengebäuden

Objektnummer: 26165042



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212.8 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1261 m²

Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

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

Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26165042
Wohnfläche	ca. 212.8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1920

Kaufpreis	250.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Kohle
Energieausweis gültig bis	12.04.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	139.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Ein erster Eindruck

Dieses um 1920 errichtete Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger, dörflich geprägter Lage und bietet auf einem ca. 1.261 m² großen Grundstück viel Platz für unterschiedliche Wohn- und Nutzungsideen. Das Wohnhaus eignet sich sowohl als klassisches Zweifamilienhaus als auch für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Ebenso ist eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus denkbar.

Die Wohnfläche von ca. 213 m² verteilen zwei getrennte Wohneinheiten mit insgesamt sieben Zimmern im Erd- und Dachgeschoss. Beide Einheiten verfügen über separate Zugänge vom Innenhof und können somit unabhängig voneinander genutzt werden.

Das Erdgeschoss bietet auf ca. 114 m² Wohnfläche vier großzügig geschnittene Zimmer und ist grundsätzlich sofort nutzbar. Die Ausstattung entspricht einem einfachen und funktionalen Wohnstandard. Zur Verfügung stehen unter anderem ein helles Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über einen separaten straßenseitigen Hauseingang mit Windfang.

Die übrigen ca. 99 m² Wohnfläche befinden sich im Dachgeschoss verteilt auf drei Zimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer, ein WC sowie ein Wintergarten mit angrenzendem Balkon. Der Balkon bietet einen traumhaften Blick in den Garten. Das Dachgeschoss ist umfassend renovierungsbedürftig und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen neu zu entwickeln.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung für Holz und Kohle aus dem Jahr 1987. Im Keller befindet sich zudem ein moderner Wärmetauscher für die Warmwasseraufbereitung. Eine Photovoltaikanlage mit ca. 11,5 kWp und einem Energiespeicher mit ca. 7,5 kW ergänzt die technische Ausstattung.

Neben dem Wohnhaus verfügt das Grundstück über umfangreiche Nebenflächen. Rund um den gepflasterten Innenhof befinden sich ein Nebengebäude mit WC, Garagen, Werkstatt und verschiedenen Abstellräumen. Das Dachgeschoss des Nebengebäudes ist komplett ausgebaut und mit einem Kaminofen ausgestattet.

Eine große Scheune, ein geräumiger Schuppen mit Holzvorräten sowie ein Gewächshaus schaffen zusätzliche Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten. Der große Garten und eine überdachte Terrasse bieten viel Freiraum im Außenbereich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Pflanzenkläranlage. Dabei wird das

anfallende Abwasser über eine naturnahe Kläranlage gereinigt. Die Anlage befindet sich auf einem benachbarten Grundstück und wird gemeinschaftlich für die Abwasserbehandlung mehrerer angeschlossener Grundstücke genutzt.

Insgesamt bietet das Anwesen eine interessante Kombination aus großzügiger Wohnfläche, weitläufigem Grundstück und umfangreichen Nebengebäuden. Es richtet sich insbesondere an Käufer, die das ruhige Leben auf dem Land schätzen und bereit sind, die vorhandene Substanz schrittweise zu modernisieren und nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Mit zwei eigenständigen Wohnebenen und insgesamt ca. 213 m² Wohnfläche bestehen dabei zahlreiche Möglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen über zwei separate Haushalte bis hin zum großzügigen Einfamilienhaus.

HINWEIS: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

FÖRDERUNGEN: Für diese Immobilie können - abhängig von den persönlichen Voraussetzungen des Erwerbes und der geplanten Nutzung bzw. Sanierungsmaßnahmen - öffentliche Förderprogramme oder vergünstigte Förderdarlehen in Betracht kommen. Weitere Informationen erhalten Sie über die Förderbanken des Bundes, die KfW und die ILB Brandenburg. Eine Prüfung oder Zusage von Fördermitteln erfolgt nicht durch den Immobilienmakler.

Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1920
- 2 getrennte Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss
- ca. 213 m² Wohnfläche
- insgesamt 7 Zimmer
- 4-Zimmer im Erdgeschoss
- 3-Zimmer im Dachgeschoss
- separate Hauseingänge im Innenhof
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (z.B. als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus)
- große Räume
- Erdgeschoss grundsätzlich sofort nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Erdgeschoss
- funktionale Einbauküche im Erdgeschoss
- helles Wohnzimmer im Erdgeschoss
- separater straßenseitiger Hauseingang mit Windfang
- Dachgeschoss mit Um- und Ausbaupotenzial
- Balkon mit Blick in den Garten
- voll unterkellert
- gepflasterter Innenhof
- Nebengebäude mit WC, Garagen, Werkstatt, Abstellräumen
- ausgebautes Dachgeschoss mit Kaminofen im Nebengebäude
- große Scheune
- PV-Anlage mit ca. 11,5 kWp und Energiespeicher mit ca. 12,5 kWh Speicherkapazität
- Wärmetauscher für Warmwasseraufbereitung im Keller
- Zentralheizung (Holz- & Kohleheizung)
- großer Schuppen mit Holzvorräten
- Gewächshaus
- überdachte Terrasse
- großer Garten
- ca. 1.261 m² Grundstück
- Pflanzenkläranlage auf einem benachbarten Grundstück
- familienfreundliche Wohnlage mit Dorfcharakter

Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Alles zum Standort

Wiesenburg/Mark liegt malerisch im Naturpark Hoher Fläming und verbindet historischen Charme mit einer außergewöhnlich grünen Umgebung. Weite Wälder, Wiesen und sanfte Hügel prägen die Landschaft und bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Rad- und Wandertouren. Besonders bekannt ist Wiesenburg für das historische Schloss mit seinem weitläufigen Landschaftspark. Die gewachsene Ortsstruktur und die reizvolle Natur verleihen der Gemeinde einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Mützdorf ist ein kleiner, idyllischer Ortsteil von Wiesenburg/Mark, umgeben von Feldern, Wiesen und ausgedehnten Waldflächen. Die ruhige, dörfliche Atmosphäre und die Nähe zum Naturschutzgebiet Flämingbuchen machen den Ort besonders für Menschen attraktiv, die naturnah und abseits städtischer Hektik leben möchten. Die historische Dorfkirche und das Dorfgemeinschaftshaus unterstreichen den ursprünglichen Charakter.

Die Infrastruktur konzentriert sich vor allem im nahe gelegenen Wiesenburg sowie in der Kreisstadt Bad Belzig. Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Grundschule und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vorhanden; weiterführende Schulen und eine umfangreichere medizinische Versorgung bietet Bad Belzig. Über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen besteht eine gute regionale Anbindung. Der Bahnhof Wiesenburg (Mark) schafft zudem eine direkte Bahnanbindung in Richtung Berlin und Dessau. Vereine, Sport- und Freizeitangebote sowie ein aktives Dorf- und Gemeindeleben runden die hohe Lebensqualität der Region ab.

Verkehr
Regionalbahn ab Bahnhof Wiesenburg/Mark:
ca. 5 Min. bis Bad Belzig
ca. 25 Min. bis Dessau Hauptbahnhof
ca. 45 Min. bis Medienstadt Babelsberg
ca. 55 Min. bis Berlin-Wannsee
ca. 1h 10 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

PKW:
ca. 10 Min. nach Bad Belzig
ca. 30 Min. nach Dessau
ca. 35 Min. nach Brandenburg an der Havel
ca. 50 Min. nach Berlin

Objektnummer: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

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: 26165042 - 14827 Wiesenburg / Mützdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com