Vetschau/Spreewald

# Großzügiges Einfamilienhaus mit drei Ferienwohnungen und weitläufigem Grundstück

*Objektnummer: 26314005*



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199.5 $m^2$ • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 6101 $m^2$

Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald


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

Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26314005 |
| Wohnfläche | ca. 199.5 m² |
| Zimmer | 7 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1930 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 290.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Balkon |

Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas |
| Energieausweis gültig bis | 30.10.2036 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 153.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 2012 |

Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie






Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie






Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie






Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie






Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Die Immobilie



Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Ein erster Eindruck

Das ehemalige Neubauerngehöft von ca. 1930 wurde zwischen 2000 und 2009 vollständig entkernt und einschließlich des Dachgeschosses umfassend ausgebaut. Entstanden ist ein großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 172 m² Wohnfläche sowie drei zusätzlich ausgebauten Ferienwohnungen.
Im Haupthaus bietet ein teilweise beheizter Keller zusätzliche Nutzmöglichkeiten mit Waschküche, Heizraum u.a. Die Fußböden sind teilweise gefliest. Eine Holzsauna mit Duschmöglichkeit hat einen direkten Zugang von der Ferienwohnung 1.
Das Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Ein Wohnzimmer mit integrierter Wohnküche und angrenzender Speisekammer, ein beheizter Wintergarten mit Außenzugang, ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche finden sich hier.
Das ausgebaute Dachgeschoss besticht durch sichtbare Holzbalken in allen Räumen, die dem Wohnbereich einen besonderen und gemütlichen Charakter verleihen. Hier befinden sich ein kleines Zimmer, ein großes Zimmer, ein großzügiges Schlafzimmer mit ca. 10 m², großem Balkon mit tollem Ausblick und eine direkt angrenzende praktische Ankleide.
Ein großzügig, hochwertig ausgestattetes Wellnessbad mit großer Eckbadewanne mit Whirlpool-Funktion, einer Eckdusche und Bidet lädt zum Entspannen ein.
Die drei Ferienwohnungen:
Ferienwohnung 1 – im Erdgeschoss des Haupthauses mit ca. 27 m² einem Gästezimmer mit integrierter Wohnküche und Einbauküche sowie einem Bad mit Eckbadewanne. Ein weiteres Highlight ist die ca. 20 m² große Terrasse.
Ferienwohnung 2 – ehemaliger Holzschuppen mit Carport
Eine gemütlichen Ferienwohnung deren Decken mit Echtholzpaneelen verkleidet sind. Ein Gästezimmer mit Wohnküche und kleinem Erker, ein separates Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche findet sich hier. Eine überdachte Terrasse lädt zum Frühstücken im Freien ein.
Ferienwohnung 3 – ehemaliges Scheunengebäude
Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss gelangt man über eine Diele in das Gästezimmer mit Wohnküche und Terrasse und zum Badezimmer mit zwei Waschtischen, WC und bodengleicher Dusche. Über eine Wendeltreppe ist der Schlafraum im Obergeschoss zu erreichen.
In der ehemaligen Scheune befinden sich neben der Ferienwohnung weitere Räumlichkeiten wie eine Werkstatt, ein Raum für die Pooltechnik, eine Sommerküche und weitere Abstellräume. Seitlich wurde ein Carport angebaut und eine Photovoltaikanlage installiert.
Besondere Highlights des Anwesens sind das Backhaus mit traditionellem Holzbackofen und Räucherofen sowie der Swimmingpool.
Das Grundstück besitzt zwei Zufahrten.
Das liebevoll, parkähnlich gestaltete Grundstück mit seinen verschiedenen

Nebengebäuden, dem Außenpool, dem traditionellen Backhaus begeistert mit abwechslungsreicher Bepflanzung und bietet viel Raum zum Entspannen und Genießen.
Ob als großzügiges Zuhause für die ganze Familie, als Mehrgenerationenhaus, als Verbindung von Wohnen und Ferienvermietung oder als Rückzugsort mit viel Platz und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.
Das Grundstück wird inklusive Möbel, Hausrat und Zubehör angeboten.

Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Ausstattung und Details

- großes Einfamilienhaus mit ca. 172 m² Wohnfläche sowie 3 ausgebauten Ferienwohnungen
- Haus:
- Keller teilweise beheizt und Fußböden gefliest, Sauna, Dusche, Waschküche, Heizraum
- Erdgeschoss:
- großes Wohnzimmer mit integrierter Wohnküche und Speisekammer, beheizter Wintergarten mit Aussen-Zugang
- Gästezimmer
- Gäste-WC mit Dusche
- Dachgeschoss: mit sichtbaren Balken in allen Räumen
- kleines Arbeitszimmer
- großes Arbeitszimmer
- großes Schlafzimmer mit ca. 10 m² großem Balkon und angrenzender Ankleide
- großzügiges Wellness-Bad mit großer Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion, Eckdusche, Bidet in gehobener Qualität, ca. 20 m² große Terrasse
- Ferienwohnung 1 im Erdgeschoss ca. 27 m² Gästezimmer mit Wohnküche inkl. Einbauküche, gefliestes Bad mit Eckbadewanne, teilweise Fußbodenheizung
-ehemaliger Holzschuppen zur Ferienwohnung 2 ausgebaut mit Echtholzpaneele an Decken verkleidet ca. 34 m² mit Gäste-Zimmer mit Wohnküche und Erker, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und überdachter Freifläche, über die Heizungsanlage des Wohnhauses beheizt teilweise als Fußbodenheizung
- ehemalige Scheune zu Ferienwohnung 3 ausgebaut mit ca. 42 m² über 2 Etagen im Erdgeschoss mit Gästezimmer, Wohnküche und Terrasse, Diele und Bad mit 2 Waschtischen, WC und Dusche, im Obergeschoss der Schlafraum
derzeit nicht beheizbar, da der vorhandene Heizkessel nicht mehr zugelassen ist.
- zusätzlich Werkstatt, Raum mit Pooltechnik, weitere Abstellräume und Carport, Photovoltaik-Anlage mit 6,58 kWp.
- Backhaus mit Holzbackofen und Räucherofen
- großer Holzschuppen
- Aussen-Pool
- 2 Zufahrten
- 2 Carports
- Heizung mit Flüssiggas-Brennwerttherme mit Flüssiggastank
- biologische Kleinkläranlage

Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Alles zum Standort

Suschow, ist ein Ortsteil der Stadt Vetschau/Spreewald im Land Brandenburg.
Durch Suschow führt die Straße von Vetschau nach Burg (Spreewald) sowie der Gurkenradweg.
Die Nähe zur einzigartigen Spreewaldlandschaft bietet einen besonderen Wohnwert für Naturliebhaber und all jene, die Ruhe und Erholung abseits des städtischen Trubels suchen.
Die Stadt Vetschau ist nur ca. 4 km entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen.
Entfernung zu:
Autobahn A15, Anschlussstelle Vetschau: ca. 6 km
Cottbus: ca. 25 km
Berlin: ca. 120 km
Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben: Über die Busverbindungen nach Vetschau besteht Anschluss an den Bahnhof mit der Regionalexpresslinie RE2 in Richtung Berlin und Cottbus.

Objektnummer: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# 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: 26314005 - 03226 Vetschau/Spreewald

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marlies Ehlert

Gubener Straße 1, 15907 Lübben
Tel.: +49 3546 - 22 62 410
E-Mail: luebben@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com