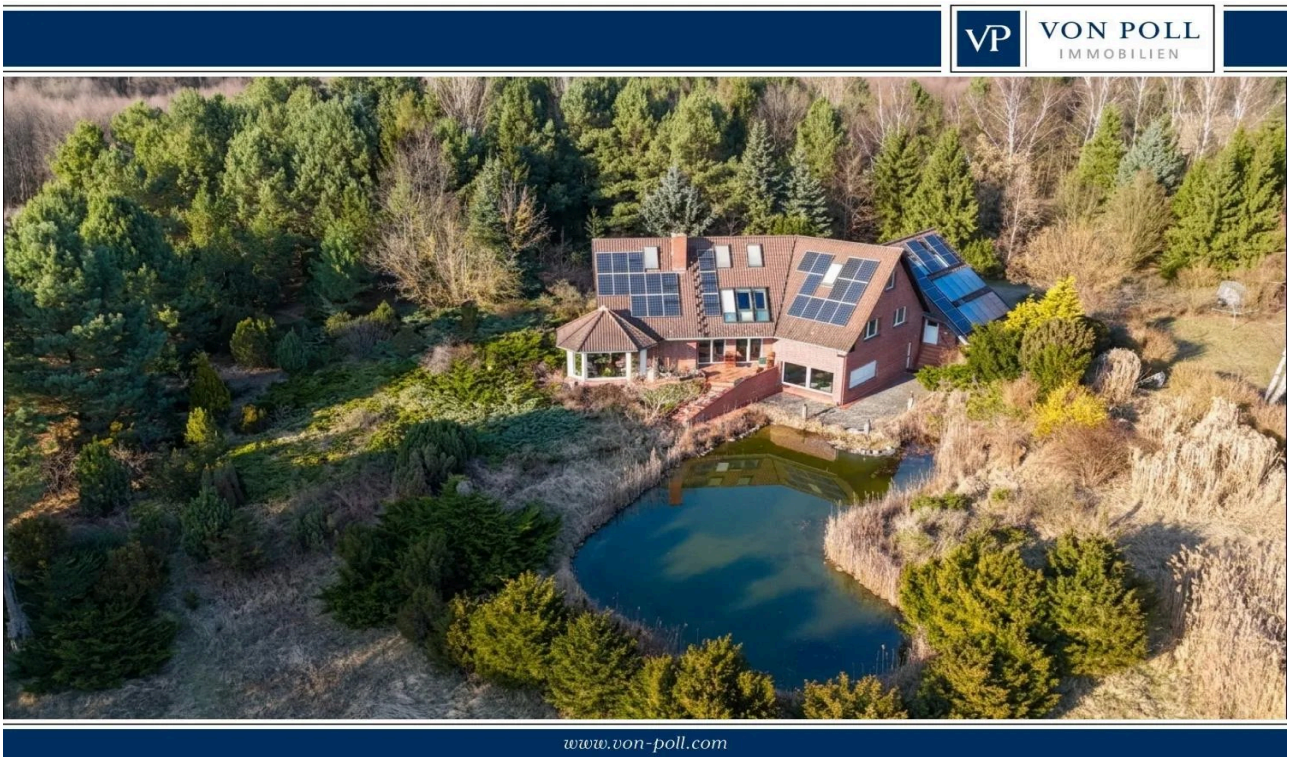
Langewahl

Landsitz mit Wellnessbereich und zwei Einliegerwohnungen auf weitläufigem Grundstück mit Teichanlage

Objektnummer: 26421005-2



KAUFPREIS: 673.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 33986 m²

Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

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

Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Auf einen Blick

Objektnummer	26421005-2
Wohnfläche	ca. 282 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	673.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	118.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Die Immobilie





Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1996 erbaute, großzügige Landhaus mit einer Hauptwohnung und zwei Einliegerwohnungen befindet sich auf einem eindrucksvollen, ca. 33.986 m² großen Grundstück im Langenfelder Ortsteil Streitberg und bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamtwohnfläche von ca. 282 m² verteilt sich auf insgesamt neun Zimmer. Das Objekt zeichnet sich durch seine anspruchsvolle Architektur und die massive Bauweise mit ansprechender Klinkerfassade aus.

Die großen Landflächen des Anwesens, die in vielfältige Vegetation aus regionalen und besonderen Sträuchern sowie Bäumen eingebettet sind, sorgen für eine besondere Freiraumqualität. Die Einfriedung des Grundstücks sowie die Haupteinfahrt mit vorgelagertem Tor schützen die Privatsphäre. Der gepflasterte Hausvorplatz verfügt über eine großzügige Doppelgarage und vier weitere Außenstellplätze für die Mieter der Einliegerwohnungen und/oder Gäste.

Die solide Ausstattung des Hauses erfüllt gehobene Ansprüche: Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden garantieren einen hohen Wohnkomfort. Der Innenbereich ist geprägt von Bodenbelägen aus Holz, Fliesen und Feinsteinzeug. Natürliche Wandoberflächen mit Anstrich sowie teilweise ausgesuchte Holzverkleidungen – auch im Deckenbereich – ergänzen das Bild. Naturholztreppen aus Fichte und hochwertige Innentüren betonen den Landhausstil und seine Wertigkeit.

Die Hauptwohnung überzeugt bereits vom ersten Moment an mit ihrem herrlichen Blick auf die stufige Terrasse, die zur großzügigen Teichanlage führt, sowie auf die ausgedehnten Wiesen.
Sie verfügt über eine großzügige Wohnküche mit Essplatz und kann der Treffpunkt der Familie im Alltag sein. Für Gäste und besondere Anlässe steht mit Blick in den südlichen Teil des Gartens eine Tafel für bis zu zehn Personen zur Verfügung. Je nach Jahreszeit kann man sich für ruhige Stunden auch an einen anderen Ort zurückziehen, beispielsweise an den Kaminplatz mit gemütlicher Sitzgruppe oder in den anschließenden Wintergarten.
Das zweite Wohnzimmer bzw. der Salon im Dachgeschoss ist ein wunderbarer Ort für Familientreffen oder für kleine Gesellschaften, die sich zum kulturellen oder beruflichen Austausch zusammenfinden möchten.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen ein großer Fitnessraum sowie Abstellflächen im Keller. Ein besonderer Mehrwert ist der Wellnessbereich mit Tageslicht, Schwimmbecken, Sauna und Dampfbad.

Zur öffentlichen Erschließung gehören ein Strom- und ein Glasfaseranschluss. Das Frischwasser wird über einen Brunnen mit moderner Enteisungsanlage bereitgestellt.

Die aufwändige Abwasserbehandlung erfolgt über eine Abwassergrube und ein Klärbecken.
Ergänzt wird die haustechnische Versorgung durch einen Öltank im Außenbereich sowie eine Photovoltaikanlage und Solarthermie auf dem Hauptdach.

Die Außenbereiche bieten vielfältige Sitzmöglichkeiten am Haus sowie einen Terrassenplatz mit Zugang zum Teich und zum restlichen Grundstück. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über einen ca. 300 m langen Weg, der von der befestigten Ortszufahrt zur Siedlung abzweigt.

Die beiden Einliegerwohnungen haben einen separaten Hauszugang und verfügen jeweils über zwei Zimmer, eine abgeschlossene kleine Küche und ein Duschbad. Sie sind derzeit vermietet. Die innere Erschließung des Gebäudes bietet einen Zugang von der Eigentümerwohnung.

Die landwirtschaftliche Nutzung des großen Gundstückes wurde vor einiger Zeit aufgegeben und in Teilbereichen wurde die Fläche mit verschiedenen Gehölzen aufgeforstet, die inzwischen einen üppigen Bewuchs zeigen. Es wurde eine Obstwiese angelegt und im übrigen Teil der nach Nordosten ausgerichteten Flächen befindet sich eine Scheune, die von Weideflächen umgeben ist. Hier wurden vormals unter anderem Schafe und Rinder gehalten. Die Scheune verfügt über einen Stromanschluss und einen Brunnen. Es handelt sich um ein wertvolles Areal am Rande des Naturschutzgebietes Spreetal zwischen Neubrück und Fürstenwalde.

Dieses beachtliche Mehrfamilienhaus überzeugt durch die gelungene Verbindung von Architektur, Ausstattung und Grundstücksgestaltung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Ausstattung und Details

Grundstücksfläche ca. 33.986 m²
Wohnfläche gesamt ca. 282 m²
- Wohnung 1 (Hauptwohnung) mit ca. 205 m² / frei
- Wohnung 2 mit ca. 42 m²/ vermietet
- Wohnung 3 mit ca. 35 m²/ vermietet
- Zusätzliche Nutzflächen (u.a. Wellnessbereich mit ca. 65 m² und Fitnessraum mit ca. 42 m²)
- Doppelgarage mit Zugang zur Hauptwohnung
- PKW- Außenstellplätze

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:
- Baujahr 1996
- Massivbau mit Sattedach, Klinkerfassade
- Anspruchsvolle Architektur
- Modellierte und teilweise erhöhte Außenflächen südseitig zur Teichanlage und weitläufige Wiesen
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Rollläden, Dachfenster mit elektrischen Rolläden
- Bodenbeläge aus Holz, Fliesen oder Feinsteinzeug
- Wohnung 1 (Hauptwohnung) teilweise mit Fußbodenheizung und Einbauküche
- Wandoberflächen Anstrich, teilweise Holzverkleidungen auch im Deckenbereich
- Kamin in der Hauptwohnung
- Naturholztreppen (Fichte) und Innentüren
- 3 Bäder mit Tageslicht
- Gäste-WC mit Fenster
- Großer Fitnessraum und weitere Abstellräume im Keller
- Wellnessbereich mit Tageslicht, Schwimmbecken, Sauna, Dampfbad und Terrassenzugang

ERSCHLIESSUNG:
- unbefestigter Weg (ca. 300 m) von der asphaltierten Ortsteilzufahrt
- Strom- und Glasfaseranschluss
- Eigenständige Frischwasserversorgung über Brunnen mit Enteisungsanlage, Mitversorgung Nachbargrundstück
- Eigenständige Abwasserbehandlung über Abwassergrube und Klärbecken, Mitversorgung Nachbargrundstück
- Ölheizung mit Öltank im Außenbereich
- Photovoltaikanlage und Solarthermie auf dem Hauptdach

AUßENBEREICH:
- Weitläufige Grundstücksflächen mit unterschiedlicher Vegetation
- Einfriedung, Haupteinfahrt mit Tor vorgelagert, teilweise auf Gemeindeflächen

- Terrassenanlage südseitig mit Abgang zum Teich und ins übrige Grundstück
- Sitzplatz an der Hauseingangsseite
- Doppelgarage und 4 freie Stellplätze, Vorplatz gepflastert
- Vielfältige Bepflanzung mit regionalen und besonderen Sträuchern und Bäumen
- Sumpfteich nahe südlicher Grundstücksgrenze
- Gartenwasser separat

Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Alles zum Standort

Langewahl besticht durch seine idyllische, ländliche Atmosphäre und bietet Familien eine ruhige und naturnahe Lebensqualität, die in der heutigen Zeit immer wertvoller wird. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre überschaubare Größe und den dörflichen Charme aus, der ein sicheres und geborgenes Umfeld schafft. Trotz der begrenzten Infrastruktur profitiert man hier von einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu größeren Orten, die alle wichtigen Bedürfnisse abdecken. Für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine naturnahe Umgebung legen, ist Langewahl ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung und gemeinschaftliche Erlebnisse. Sportlich engagierte Familien finden in nur etwa 20 Minuten Fußweg mehrere Sportplätze, die zu Bewegung und Spiel im Freien einladen. Für die Kleinsten gibt es liebevoll gestaltete Naturlehrpfade und Spielplätze, die zu spannenden Entdeckungen in der Natur anregen und zugleich sichere Rückzugsorte bieten. Etwas weiter entfernt, aber dennoch gut erreichbar, laden großzügige Parks und kulturelle Einrichtungen wie die Kulturfabrik oder das Bürgerhaus Fürstenwalder Hof zu entspannten Stunden und gemeinschaftlichen Veranstaltungen ein.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur in der nahen Umgebung besonders wertvoll. Kindergärten wie die „Kita Löwenzahn“ sind in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen in Fürstenwalde innerhalb einer guten Stunde zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen gewährleistet eine verlässliche und hochwertige Betreuung und Förderung der Kinder. Ebenso ist die medizinische Versorgung durch Apotheken und Gesundheitszentren in der Umgebung gesichert, sodass im Bedarfsfall schnelle Hilfe gewährleistet ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit dem Busbahnhof Berkenbrück in etwa 30 Minuten Fußweg, erleichtert zudem den Zugang zu weiterführenden Angeboten und Freizeitmöglichkeiten.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und gemeinschaftliches Umfeld legen, bietet Langewahl eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Hier finden Sie einen Ort, an dem Ihre Kinder in Geborgenheit aufwachsen und Sie als Familie eine harmonische Zukunft gestalten können.

Objektnummer: 26421005-2 - 15518 Langewahl

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.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: 26421005-2 - 15518 Langewahl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Paasch

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow
Tel.: +49 33631 - 80 30 59
E-Mail: bad.saarow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com