



Objektnummer 06/26

Wohlfühlgrundstück im Spreewaldherz

Eckdaten

Kaufpreis	275.000,00 €
Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis, inkl. Mehrwertsteuer
Wohnfläche	115,0 m²
Grundstücksfläche	1.160,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0

<i>Baujahr</i>	<i>1937</i>
<i>Zustand</i>	<i>Gepflegt</i>
<i>Ausstattungskategorie</i>	<i>Standard</i>
<i>Bad</i>	<i>Dusche</i>
<i>Küche</i>	<i>Einbauküche</i>
<i>Bodenart</i>	<i>Fliesen, Laminat, Teppich</i>
<i>Heizungsart</i>	<i>Zentral</i>
<i>Befeuerung</i>	<i>Gas</i>
<i>Rolladen</i>	

Energieausweis

<i>Energieausweistyp</i>	<i>Verbrauchsausweis</i>
<i>Gültig bis</i>	<i>04-2036</i>
<i>Energiekennwert</i>	<i>149.6 kWh/(m²*a)</i>
<i>Mit Warmwasser</i>	<i>Ja</i>
<i>Energieeffizienzklasse</i>	<i>E</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1937</i>
<i>Ausstelldatum</i>	<i>29.04.2026</i>
<i>Geltende EnEV</i>	<i>2014</i>

Objektbeschreibung

Lage

Lübben trägt das Prädikat "Staatlich anerkannter Erholungsort", liegt inmitten des einzigartigen Spreewaldes mit seiner traumhaften durch unzählige Kanäle durchzogenen Naturlandschaft und ist die Kreisstadt des Landkreises Dahme-Spreewald im Land Brandenburg. Seine etwa 14.000 Einwohner können sich in dieser abwechslungsreichen, sympathischen Stadt sehr wohl fühlen. Der Tourismus mit 3714 Gästebetten und rund 1.500 Arbeitsplätzen ist für Lübben einer der wichtigsten Wirtschaftszweige. Dennoch treffen Sie hier nicht auf Massentourismus, sondern es erwartet Sie ein vielseitig abgestimmtes Angebot, den Spreewald- eine in Mitteleuropa einzigartige Kulturlandschaft, zu erkunden. Lübben ist über die Anschlussstelle Freiwalde und Duben mit der Bundesautobahn 13 verbunden. Der Bahnhof Lübben (Spreewald) wird von einem Zugpaar der Intercity-Linie sowie stündlich von den Regional-Expresslinien RE 2 Nauen-Cottbus, RE 7 Dessau-Berlin-Senftenberg und RE 20 Berlin-Flughafen BER-Lübbenau (Spreewald) bedient. Zahlreiche Radwege, wie der Spreeradweg, Gurken-Radweg und Hofjagt-Radweg durchkreuzen Lübben. Lübben verfügt über drei Grundschulen, eine Oberschule, ein Oberstufenzentrum und zwei Förderschulen, natürlich Kitas und ausgezeichnete medizinische Einrichtungen, inkl. Krankenhaus.

Objektbeschreibung

Nicht nur in einem so wunderschönen Ort wie Lübben, sondern hier auch noch in einer sehr ruhigen, gepflegten, fast ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebauten Wohnsiedlung, die direkt vom Kanalsystem des Spreewaldes durchflossen wird, leben zu können, ist ein Angebot, das Sie bestimmt interessieren wird, wenn Sie in dieser Region Ihren Lebensmittelpunkt suchen. Nur 100 Meter vom Wohnhaus entfernt, finden Sie schon den ersten Kanalzugang, von dem Sie auf große Entdeckungstour, z.B. mit Ihrem Paddelboot, gehen können. Das von uns angebotene Grundstück besteht aus zwei voneinander unabhängigen Flurstücken, die derzeit als ein Wohngrundstück genutzt werden. Sie liegen aneinander, bzw. hintereinander. Jedes befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße und hat seine separate Straßenzufahrt. Das mit Wohnhaus, Garagengebäude und weiterem Nebengebäude bebaute Grundstück hat eine Größe von 682 m². Das 2. Flurstück (als Baugrundstück ausgewiesen), zur Zeit als Garten genutzt, hat eine Größe von 478 m². Hier steht Ihnen als Erwerber frei, dieses bei Nichtbedarf, bei einem erheblichen Bodenrichtwert, zu veräußern.

Der gepflegte Eindruck, den die Wohnsiedlung vermittelt, setzt sich schon beim ersten Blick über die geschlossene Grundstückseinfriedung in das Grundstück fort. Garagenzufahrt und Wohnhauseingang sind voneinander getrennt. Auf der rechten Seite des Grundstücks und des Hauses befindet sich der mit einer Sitzgruppe ausgestattete Hauseingangsbereich, der Ihnen durch seine moderne, transparente Überdachung bei jedem Wetter eine angenehme Ankunft bereitet. Hinter der Hauseingangstür im Erdgeschoss in einer kleinen Diele angekommen, geht es weiter in Wohnzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer (mit einer Tür zu Stauraum), Schlafzimmer, Duschbad und Küche (mit einer Tür zum angegliederten HWR). Die Anordnung der Räume finden Sie in den abgebildeten Geschossgrundrissen. Über eine gut begehbare Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, welches noch zwei weitere Zimmer anbietet. Eine dritte Tür führt in den unausgebauten Dachraum, der als Stauraum genutzt werden kann. Der gesamte Innenbereich des Hauses ist sehr gepflegt und wurde bis zum vorigen Jahr immer wieder etwas weiter entwickelt. Gleich rechts hinter der überdachten Eingangsterrasse befindet sich ein Nebengebäude mit großzügiger Raumaufteilung und drei Zugängen. Auf der linken Seite des Grundstücks kommen Sie über die am Haus vorbeiführende Garagenzufahrt zum Garagengebäude mit weiteren Räumlichkeiten. Sollten Sie nach Erwerb weiterhin beide Flurstücke im Eigentum behalten, so haben Sie noch viel Gestaltungspotential auf dem unbebauten Flurstück, welches Sie entsprechend Ihre Vorstellungen entwickeln können.

Ausstattung

Grundstück und Gebäude sind an die öffentlichen Netze von Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation angeschlossen. Das Grundstück verfügt über einen Brunnen, welches eine sehr kostengünstige Gartenbewässerung ermöglicht. Ein Garagengebäude mit elektrisch zu betätigendem Tor und Nebenräumen und ein weiteres großes Nebengebäude für dies und das bieten für alles, was Sie nicht im Haus aufbewahren möchten viel Platz. Vor der Garage ermöglicht die lange Grundstückseinfahrt weitere PKW-Stellplätze auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus wurde 1979 durch einen Anbau erweitert und bis einschließlich 2025 laufend modernisiert. Es verfügt über eine Junkers-Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, doppelt verglaste Kunststofffenster mit Rollläden, zum Teil elektrisch zu betätigen ein gefliestes Bad mit Dusche und WC. Somit beinhalten die etwa 115 Quadratmeter Wohnfläche 6 Wohnräume, Einbauküche und Bad.

Sonstiges

Vor einer gern durchzuführenden Besichtigung möchten wir mit Ihnen ein ausführliches Telefonat zur Immobilie und Ihren Vorstellungen führen, um dabei gemeinsam zu ermitteln, ob es sich um das Grundstück handeln könnte, welches Sie suchen. Benutzen Sie bei Interesse die Kontaktmöglichkeit der Immobilienportale oder senden Sie uns eine E-Mail an info@trendimmobilien-burczyk.de, telefonisch erreichen Sie uns unter 0049 171/2427530.





























