

Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Naturnah wohnen – stadtnah leben

Objektnummer: 25476001



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.375 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25476001    |
| Wohnfläche   | ca. 151 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 5           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 1921        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 349.000 EUR                                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 224 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin                                                           |

Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 18.09.2035 | Endenergiebedarf            | 223.80 kWh/m²a |
| Befeuерung                 | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1921           |

Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



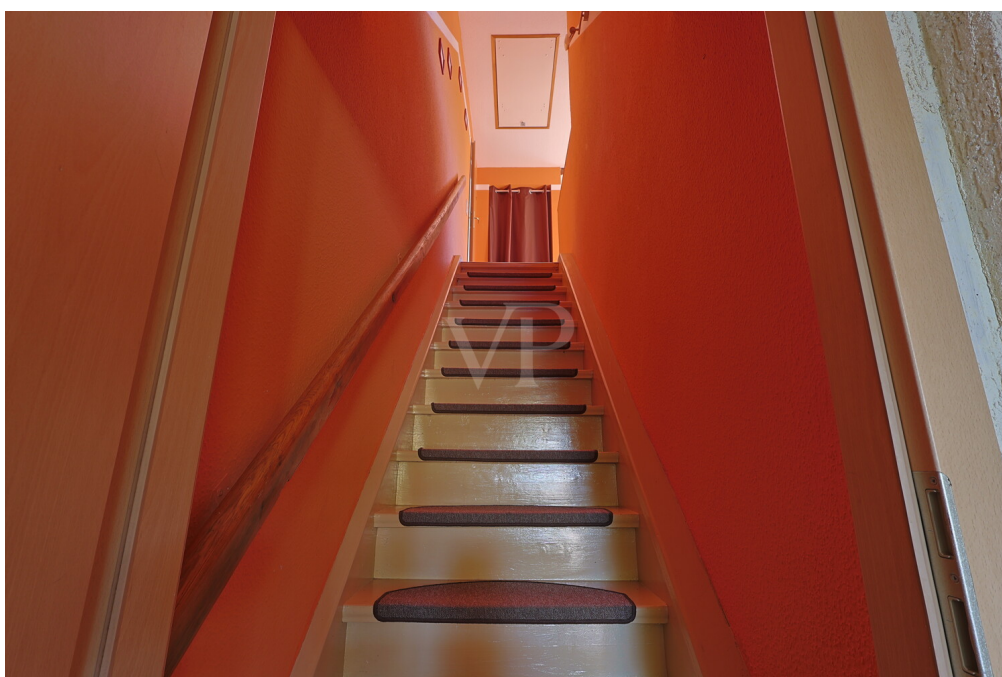
Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Die Immobilie



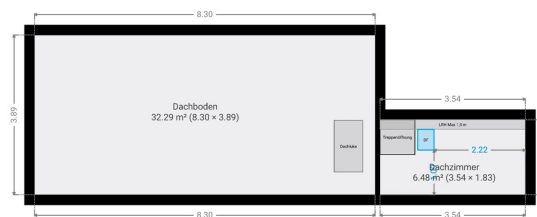
# Grundrisse



## ▼ Dachgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 73.30 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 73.30 m<sup>2</sup> · RÄUME: 7

## ▼ Dachboden

GESAMTFLÄCHE: 38.77 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 0.00 m<sup>2</sup> · RÄUME: 2

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.375 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das Haus verfügt über zwei Wohnebenen sowie einen Dachboden und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Terrasse bietet einen schönen Blick in den weitläufigen Garten, der mit seiner Größe von über 1.300 m<sup>2</sup> zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Gartenprojekte oder Spielflächen für Kinder eröffnet. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann grundsätzlich bezogen werden. Einige Bereiche entsprechen noch dem älteren Standard, bieten aber eine solide Grundlage für spätere Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundstruktur, großzügige Flächen und viel Potenzial, um persönliche Wohnideen zu verwirklichen – ideal für Käufer, die Platz, Ruhe und Gestaltungsspielraum suchen.

Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Ausstattung und Details

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen. In den vergangenen Jahren wurden Teilmodernisierungen durchgeführt.

Beide Etagen verfügen jeweils über einen Kamin, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt und eine zusätzliche Heizquelle bietet.

Ein Carport mit der Möglichkeit für zwei Stellplätze bietet praktischen Schutz für Fahrzeuge. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch funktionale Grundstrukturen und Potenzial zur individuellen Weiterentwicklung.

Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Alles zum Standort

Das Löwenberger Land vereint ländliche Ruhe mit moderner Infrastruktur im Berliner Pendlergürtel. Die Region zeichnet sich durch eine niedrige Bevölkerungsdichte und eine hohe Lebensqualität aus – ideal für Familien, die ein naturnahes Umfeld mit guter Anbindung an die Hauptstadt suchen.

Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort und in der näheren Umgebung vorhanden. Der Bahnhof Löwenberg (Mark) liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Bahnverbindung nach Berlin – in rund 40 Minuten erreicht man ohne Umsteigen den Potsdamer Platz.

Die Umgebung lädt mit weitläufigen Feldern, Wäldern und mehreren Badeseen, die mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar sind, zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Objektnummer: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 223.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25476001 - 16775 Löwenberger Land / Neulöwenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Fräder

---

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 - 705 99 33

E-Mail: [oranienburg@von-poll.com](mailto:oranienburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)