

Milower Land

## Dreiseithof - Leben und Arbeiten an einem Ort

*Objektnummer: 25368018*



**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.136 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land

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

**Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25368018	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	1992
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 273 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

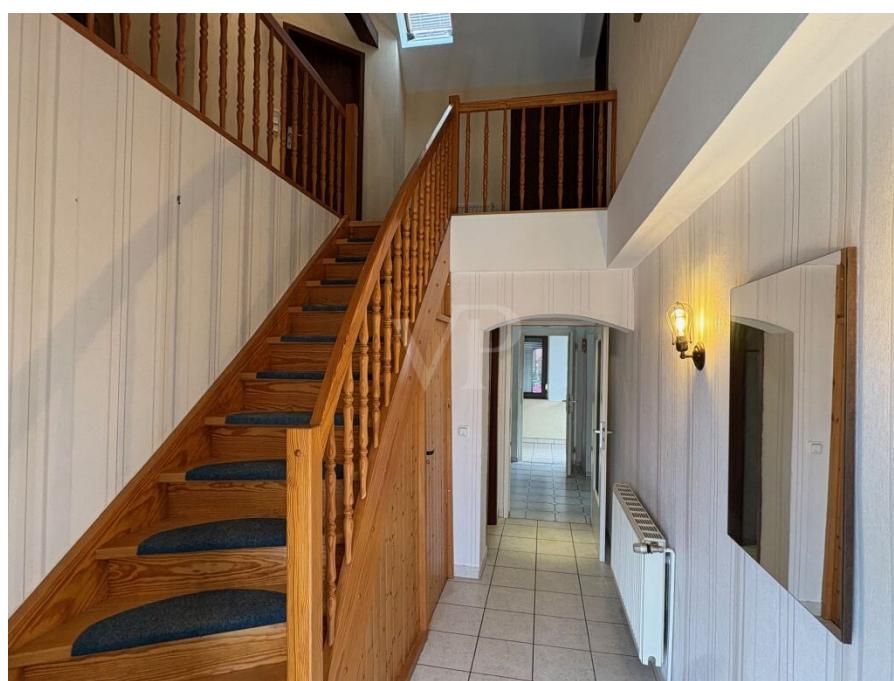
Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	179.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.12.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus, Teil eines klassischen Dreiseithofs, präsentiert vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.136 m<sup>2</sup>. Im Jahr 1900 erbaut und zuletzt umfassend Mitte der 90er Jahre saniert, verbindet diese Immobilie traditionelle Bauweise mit zeitgemäßen Elementen und bietet Raum für mehrere Generationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Verbindung verschiedener Lebensentwürfe.

Die Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 gut geschnittene Schlafzimmer und 2 voll ausgestattete Badezimmer. Beide Wohneinheiten sind voneinander getrennt zugänglich, was sowohl das Zusammenleben mehrerer Generationen als auch die Nutzung als klassisches Zweifamilienhaus ideal unterstützt. Zur Zeit befindet sich die zweite Wohneinheit mit 90 m<sup>2</sup> im entkernten Zustand und wartet auf Ihren individuellen Ausbau.

Die Grundrisse bieten zahlreiche Gestaltungsoptionen, sei es für gemeinschaftliches oder individuelles Wohnen.

Das Hauptgebäude wurde im Zuge der Modernisierung mit einer neuen Dacheindeckung versehen und erhielt eine zeitgemäße Zentralheizung. Die Fenster wurden teilweise erneuert und steigern so den Wohnkomfort. Die Bäder und Elektrik wurden modernisiert, einzelne Fußböden und die Fassade überarbeitet. Insgesamt entspricht die Ausstattungsqualität einem angenehmen, funktionalen Standard.

Ein separater Büraum eignet sich für Ihr Homeoffice oder eine freiberufliche Tätigkeit. Hinzu kommt ein einladendes Atelier mit eigenem WC und kleiner Küche – der ideale Rückzugsort für kreative Projekte, als Gästewohnbereich oder für die Ausübung eines Hobbys. Praktisch: Eine Waschküche erleichtert den Alltag und schafft Ordnung in der Organisation häuslicher Aufgaben.

Das großzügige Grundstück bietet reichlich Platz für Entfaltung. Zwei PKW finden Schutz im Doppelcarport, zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung. Eine große Scheune, typisch für einen Dreiseithof, eröffnet weitere Lagermöglichkeiten oder Raum für handwerkliche Tätigkeit – auch Kleintierhaltung oder zusätzliche Projekte lassen sich hier problemlos realisieren.

Der Außenbereich ist gepflegt und weitläufig – hier bietet sich viel Platz für Spiel, Gärtnern oder einfach zum Genießen der Umgebung. Die Lage der Immobilie ermöglicht

Wohnen im Grünen mit gleichzeitig guter Anbindung an die Infrastruktur von Stadt und Umland.

Dieses Zweifamilienhaus eignet sich sowohl für größere Familiengemeinschaften als auch für Paare oder Einzelpersonen mit erweitertem Platzbedarf. Mit den zwei Wohneinheiten, dem separaten Büro, dem Atelier, dem Doppelcarport, Garage und Scheune ist eine flexible Nutzung nach eigenen Vorstellungen gewährleistet.

Verschaffen Sie sich vor Ort einen Eindruck und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieser Dreiseithof bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gern zu weiteren Details sowie einer möglichen Besichtigung.

**Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde liegt an der Landesstraße L 96 zwischen Rathenow und Brandenburg an der Havel. Die B 188 führt zwischen Stendal und Rathenow durch den Norden des Gemeindegebiets.

Die Bahnstrecke Berlin–Stendal–Hannover durchquert den Norden der Gemeinde und wird von der Regionalbahnlinie RB 34 Stendal–Rathenow bedient. Der nächste Bahnanschluss an der Strecke Brandenburg–Rathenow befindet sich im Nachbarort Premnitz (Regionalbahn RB 51).

Die Infrastruktur bietet die Inge-Sielmann-Grundschule, die Kita „Zwergenburg“, eine Arztpraxis, eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke, einen NP-Markt, Filiale der Mittelbrandenburgischen Sparkasse, zwei Gaststätten sowie diverse Gewerbetreibende, Dienstleister und freie Berufe.

Die Umgebung von Bützer, das schöne Havelland, zählt zu den Edelsteinen der Mark Brandenburg. Die ausgedehnten Kiefer und Mischwälder, die Havel mit ihren Nebenarmen und Lanken sowie die Feuchtwiesen und Auen bieten dem Naturliebhaber willkommene Abwechslung vom Alltagsstress. Dem Wanderfreund und dem Radtouristen stehen viele Wege und Pfade zur Verfügung, um die schöne Landschaft zu entdecken. Aber auch Wasserwanderer, Motorbootbesitzer und Badelustige finden viele Möglichkeiten ihren Interessen nachzugehen. Ob eine Bootstour auf der Havel oder ein Abstecher in die Stremme und die zahlreichen Lanken, es wird zu einem unvergesslichen Erlebnis werden.

**Objektnummer: 25368018 - 14715 Milower Land**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 179.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25368018 - 14715 Milower Land**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen  
Tel.: +49 3321 - 74 79 690  
E-Mail: [nauen@von-poll.com](mailto:nauen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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