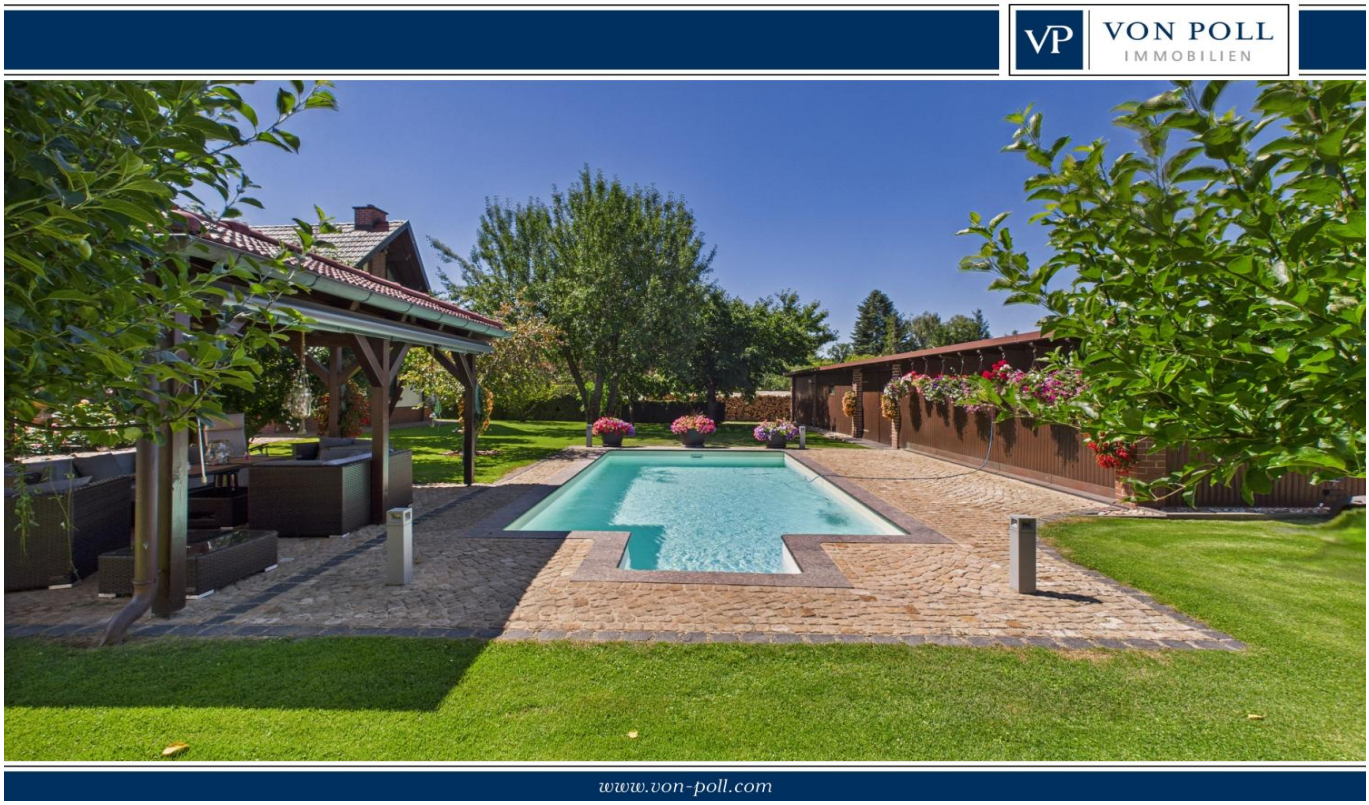
Märkische Heide – Dürrenhofe

# Gepflegter Dreiseithof mit 8 Zimmern auf großem Grundstück - nur eine Stunde von Berlin entfernt!

***Property ID: 25314006***




**PURCHASE PRICE:** 569.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 168,54 m² • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.660 m²

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25314006 |
| Living Space | ca. 168,54 m² |
| Rooms | 8 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1995 |
| Type of parking | 4 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 569.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 08.07.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 126.50 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 2012 |

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# The property

Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

# The property

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# The property

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# The property

Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

# The property

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

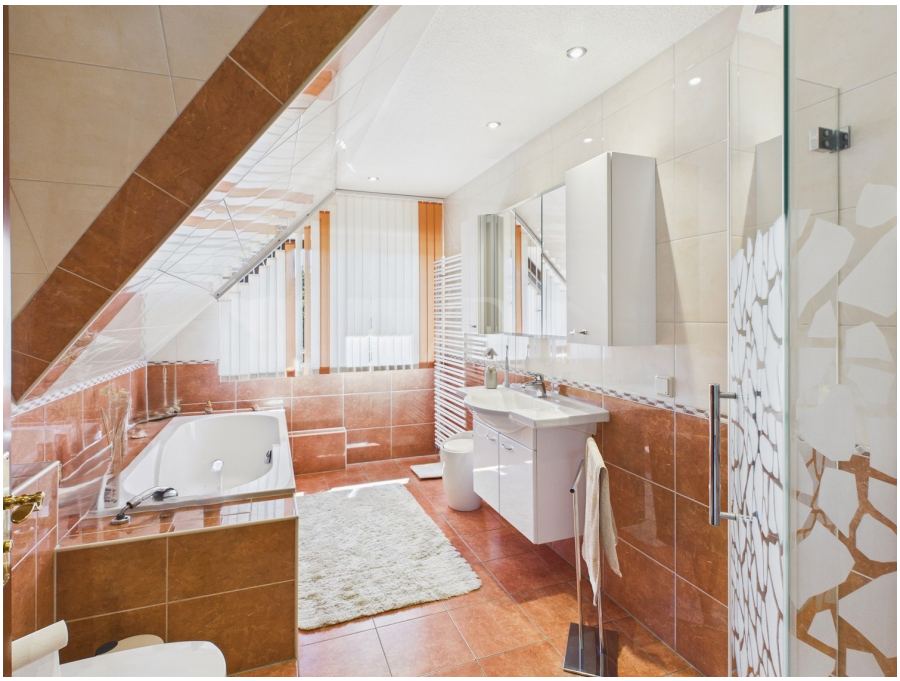
# The property

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# The property

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# The property



**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# The property

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# A first impression

DREI-SEIT-HOF: Eine einzigartige Immobilie in ruhiger Lage

Dieser attraktive DREI-SEIT-HOF bietet eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von ca. 480 m² und befindet sich auf einem rechteckig geschnitten Grundstück mit ca. 1660 m². Der sehr gepflegte Garten wurde so angelegt, dass absolute Privatsphäre durch Uneinsehbarkeit geboten wird.

Die Immobilie wurde im Jahr 1995 erbaut und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, da die Eigentümer jederzeit Wert auf Erhaltung und Pflege der Immobilie legten. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, einem Arbeitszimmer und einem Hobbyraum, bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien oder Mehrgenerationen. Auch eine "stille" gewerbliche Nutzung wäre hier denkbar und sehr gut umsetzbar. Ein Gäste-Duschbad im EG und ein Masterbad im DG sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstreichen die durchdachte Raumaufteilung.

Durch ein massives Nebengebäude stehen weitere Nutzflächen für unterschiedliche Nutzungskonzepte zur Verfügung. Ob Haustierliebhaber, Sportler, Handwerker, Angler, Radfahrer oder Kreative - jeder hat hier ausreichend Platz für eigene Ideen zur Verfügung. Ein Holzgerätehaus mit fast 85 m² beherbergt die Gartentechnik, die Pooltechnik und Platz für Fahrräder, Mopeds usw.

Die Ausstattung der Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene und gepflegte Qualität aus und spricht damit Interessenten an, die Wert auf hochwertige Materialien und Ausstattungsdetails legen. Das Gäste-WC im Erdgeschoss wurde erst kürzlich modernisiert. Eine Brennwerttherme mit Pufferspreicher und Solarmodulen wurde 2012 installiert. Zusätzlich investierten die Eigentümer in eine große Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Nebengebäudes.

Die großzügige Grundstücksfläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Gartengestaltung, Freizeitaktivitäten, Baden im Pool oder Toben mit Kindern und Haustieren. Der neuwertige Gartenpavillion, in Verbindung mit der voll ausgestatteten Sommer-Küche im Nebengelass, bilden das Zentrum des Gartenlebens am Pool. Familie und Gäste können hier nicht nur Relaxen, sondern Mahlzeiten anrichten und einnehmen oder wundervolle Gartenpartys feiern.

Durch die Lage des Hauses profitieren Sie von einem ruhigen Wohnumfeld, welches gute

Rückzugsmöglichkeiten nach städtischem Trubel bietet. Der idyllische Spreewald mit dem historische Ort Schlepzig ist in 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Hier gibt es hervorragende Restaurants und vielfältige Häfen für Kahnfahrten durch die Wasserstraßen. Ein atracktiver Hofladen befindet sich fussläufig vom Haus entfernt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# Details of amenities

EINFAMILIENHAUS BAUTECHNISCHE AUSSTATTUNG:
- Mauerwerk: 0.365 m Porontonstein
- Innenwände: Kalksandstein (Schallschutz)
- Kellertreppe: Beton
- Gipskarton-Ständerwerk im DG (nicht tragend)
- Geschossdecke zum DG: Stahlbeton
- Dach: Kehlbalkenkonstruktion mit 14 cm Dämmung
- Dachdeckung: Tonfalzziegel mit Dachüberstand von 0,70 m
- Regenrinnen und Kehlen aus Kupfer
- Fenster und Fenstertüren in Holzrahmenkonstruktion
- Fenster: 2-fach verglast, Isolierglas
- Fensterbänke außen: Klinker gemauert
- Außenrollos (teilweise elektrisch)
- Heizung: Brennwerttherme von 2012
- 2 Solarmodule für Warmwasserunterstützung auf der Südseite
- Große Photovoltaikanlage für eigene Stromeinspeisung und Verkauf
- Speicher kann noch installiert werden
- 2 Satelliten-Antennen für TV
- Glasfaseranschluss in der Straße mittelfristig geplant
- Klimaanlagen im Dachgeschoss (alle Räume im DG)
- Starkstromanschlüsse in der Garage und im Nebengebäude

INNENAUSSTATTUNG ERDGESHOSS:
- Helles Entrée mit Wintergarten und Galerie im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche von 2023 (ca. 50.000 €) MIELE Geräte
- Eichen Echtholzparkett im Wohn- und Essbereich
- Heizkonvektoren im Fussbodenbereich
- Kamin im Wohnzimmer
- Umlaufend bodentiefe Sprossenfenster mit Terrassenaustritt im Wohnzimmer
- Fliesenböden im EG 2020 erneuert
- Gäste-WC im EG 2020 modernisiert mit ebenerdiger Dusche
- Erdgeschoss komplett neu gemalert (gespachtelte Wände)
- Einheitliches Türenbild im Innenbereich
- Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss und Fenster

INNENAUSSTATTUNG DACHGESCHOSS:
- Großer offener Galeriebereich
- Großes Schlafzimmer mit Balkon und Ankleidebereich

- Erneuerung des kompletten Balkons
- Masterbad mit Wanne, Dusche und Waschtisch und WC
- Büro, Gästezimmer, GYM mit Sauna

KELLERGESCHOSS - TEILKELLER:

- Heizungsanlage mit Pufferspeicher ca. 180 Liter
- Elektroverteilerkasten
- Internet-Router
- Vorratsräume, Lagerflächen
- Waschmaschinenplatz

AUSSENANLAGEN:

- Aussentreppe zum Eingang aus Granit
- Massive Doppelgarage mit elektr. Toren
- Hochwertige Zaunanlagen
- Regen-Zisternen im Vorgarten für Dachentwässerung
- Tiefbrunnen für Gartenbewässerung
- HUNTER Beregnungsanlage für den Garten inkl. Tropfschläuche
- Großer, gemauerter Pool (ca. 8 x 4 m) im hinteren Garten, 1,40 m tief
- Poolheizung: Schlauchsystem auf dem Dach des Holzgerätehaus
- Großes Holzgerätehaus für Pooltechnik, Gartengeräte, Fahrräder usw.
- Massives Nebengebäude mit Sommerküche und viel Nutzflächen
- Werkstatt mit Wechselrichter für PV-Anlage
- Neuer Holz-Pavillion (ca. 8.000€) direkt am Pool und an der Sommerküche platziert
- Natursteinpflaster (getrommelt) im Garten verlegt
- Elektrische Markise mit Fernbedienung
- Wegerecht für die hintere Grundstückszufahrt

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# All about the location

LAGE UND UMGEBUNG:
Dürrenhofe ist ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Märksiche Heide (Landkreis Dahme-Spreewald, Brandburg) mit rund 269 Einwohnern. Eingebettet in die Natur des Unterspreewalds, liegt es etwa 11km nordöstlich von Lübben. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern, Seen und Wäldern - ideal für Erholungssuchende und Naturfreunde.

VERKEHRSANBINDUNG:
Straßenanbindung: Dürrenhofe liegt an der Kreisstraße K 6122. Die Bundesstraße B 179 erreicht man in etwas 3 km Entfernung, die Landstraße L 42 in südlicher Richtung ebenso in 3 km.
Busverbindungen: Regelmäßige Linien wie 506 und 516 verbinden Dürrehofe mit Lübben (Bahnhof) und örtlichen Schulen. Fahrten beginnen bereits morgens und verkehren bis in den späten Nachmittag. Bahn & Fernverkehr: Der Bahnhof Lübben ist etwa 11 km entfernt - dort bestehen Verbindungen nach Berlin, Dresden und Senftenberg. Der Flughafen BER ist in ca. 60 Minuten mit dem Auto erreichbar.

WIRTSCHAFT UND FREIZEIT:
Landwirtschaft: Die Agrargenossenschaft Unterspreewald und der bekannte Hofladen "Dürrenhofer Spreewaldmarkt" sind zentrale Wirtschafsfaktoren. Hier finden sich regionale Produkte wie Spargel, Gurken, Gemüse und vieles mehr - vielfach verkauft im eigenen Hofladen, direkt um die Ecke vom Haus.

SCHULEN/ KITAS/ INFRASTRUKTUR:
Zwar liegt keine Schule diret in Dürrehofe, jedoch befindet sich im nahegelegenen Ortsteil Gröditsch die Grundschule mit Hort, die von Buslinien auch aus Dürrehofe regelmäßig angefahren wird. Für weiterführende Schulen fährt man komfortabel nach Lübben, wo alle Schulformen vorhanden sind - Realschule und Gymnasium sind dort erreichbar. Für Kleinkinder gibt es in der Gemeinde Kitas, z. B. "KiWi" in Kuschkow, gut erreichbar per Bus oder Auto.

REGIONALE EVENTS:
Kartoffelfest und ein Weihnachtsmarkt finden im Rahmen der Brandenburger Landpartie statt -das sind beliebte Treffpunkte mit kulturellem und kulinarischem Angebot.

WOHNUMFELD UND LEBENSQUALITÄT:

Die Bewohner legen Wert auf Beschaulichkeit, Gemeinschaft und Verbundenheit zur Natur. Die Nähe zu Seen und Radwegen bietet vielseitige Erholungsmöglichkeiten - Sommer wie Winte.

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Property ID: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com