

Gransee / Dannenwalde

## Modernisiertes Ein-/ Zweifamilienhaus mit Kaminofen an der Bahn

????????? ??????????: 22116013-3



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

???? ??????: 251.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.053 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ??? ??????

|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| ???????? ??????????                | 22116013-3                     |
| ????????????                       | ca. 170 m²                     |
| ?????? ???????                     | ???????????????? ??????        |
| ???????????????? ???               | ?????????? ?? ??<br>?????????? |
| ??????????                         | 6                              |
| ?????????????? ???<br>???????????? | 4                              |
| ????????????                       | 3                              |
| ????? ??????????????               | 1900                           |

|                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                       | 251.000 EUR                                                                           |
| ??????                              |                                                                                       |
| ?????????????                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????<br>??????????????        | ?????????                                                                             |
| ?????????????????????????<br>?????? | ca. 0 m²                                                                              |
| ?????????                           | ?????????, ??????,<br>?????????????????<br>??????????                                 |

??????? ??????????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?????????????? ???????????

|                                              |                           |                                           |                |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                     | ???????????<br>?????????? | ???????????????<br>??????????             | BEDARF         |
| ???? ???????????                             | GAS                       | ??????? ???????<br>??????????             | 132.54 kWh/m²a |
| ???????????<br>???????????????<br>??????? ?? | 27.02.2033                | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | E              |
| ???? ???????????                             | ?????                     |                                           |                |

???????? ??: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ???????



???????? ??: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ???????



???????? ??: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ???????



??????? ???????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ????????



??????? ???????? : 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ????????



???????? ??: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ???????



???????? ??: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ???????



???????? ?????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ???????



???????? ?????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ???????



??????? ???????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ???????



??????? ???????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

?? ???????



??????? ?????????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

## ??? ?????? ??????????

Dieses schöne historische Haus mit Klinkerfassade (kein Denkmalsschutz) wurde ca. 1900 erbaut und verfügt über ein etwa 1043 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Es besteht aus zwei vollwertigen Wohnetagen plus dem ausgebauten Dachgeschoss und einem Keller. Im Ursprung war das Haus als Zweifamilienhaus geplant und gebaut. Auch in der jetzigen Phase kann das Haus als zwei Familienhaus genutzt werden. Vor der Sanierung hatte der Altbau in jeder Wohnetage vier kleine Zimmer. Durch das Entfernen der Trennwände wurde die große Wohnküche und das große Wohnzimmer geschaffen. Nach dem Betreten des Treppenhauses gelangt man in die große Wohnküche. In der Wohnküche befinden sich die Zugänge zum Wohnzimmer und dem Anbau von 1994. Im Anbau ist das Schlafzimmer und das Bad untergebracht. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss haben eine identische Raumaufteilung. Ein Kaminofen im Wohnzimmer erzeugt eine wohlige angenehme Wärme. Das Dachgeschoss wurde nachträglich mit zwei Zimmern und einem Duschbad ausgebaut. In der Rohbauphase befindet sich noch das Bad im Erdgeschoss. Ein Vollkeller im Altbestand bietet noch viel Raum sich zu entfalten. Der Anbau ist nicht unterkellert. Für Fahrzeuge der Familie haben Sie ein Mehrzweckgebäude mit zwei Garagen. Der große Mehrzweckraum hier ist als Partyraum gestaltet und besitzt eine Ofenheizung. Neugierig geworden? Lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen. Der Bahnhof ist nur wenige Schritte entfernt.

??????? ?????????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

???????????????? ???? ?????????

- Historisches 1-2 Familienhaus, massiv, Bj. ca. 1900
- Kein Denkmalsschutz
- Vollkeller, außer im Anbau
- Anbau (Bj. 1994)
- Satteldach, gedämmt, mit Bitumenschweißbahn
- Teilweise Fußbodenheizung
- ISO-Fenster 2 fach verglast
- Teilweise Jalousien
- Kaminofen
- Einbauküche
- Terrasse
- Zuwegung und Stellplätze gepflastert
- Gaskessel (Bj. 1994)
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Fußböden Fliesen, Laminat und Textil
- Drei Bäder mit Wanne oder Dusche, davon ein Bad im Rohbau
- Große Doppelgarage mit Mehrzweckraum (beheizbar) Bj. 2001
- Satellitenempfang
- Versorgungsleitungen und Elektrik wurden erneuert
- Eigene Gartenwasserpumpe
- Abwasser über Abwassergrube
- Unbefestigte Anliegerstraße
- Wasser, Strom, Gas, Telekom angeschlossen

??????? ?????????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

??? ??? ??? ???????????

Dannenwalde liegt nördlich der Stadt Gransee und ist etwa neun Kilometer entfernt an der Berliner Nordbahn und der B 96 in Richtung Fürstenberg/Havel. Die Umgebung ist geprägt durch die Wentowseen und die umliegenden Buchenmischwälder. Dannenwalde liegt im Naturpark „Uckermärkische Seen“, im Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ und grenzt an das Naturschutzgebiet „Gramzow-Seen“. Das Bahnhofsensemble, bestehend aus Empfangsgebäude mit Stellwerksanbau, Güterschuppen, Toilettengebäude und Vorplatz steht unter Denkmalschutz. Die markante achteckige Kirche wurde von 1819 bis 1821 erbaut und ist als „Kirche am Weg“ mit einem reichhaltigen Kulturprogramm immer einen Besuch wert. Vom Bahnhof-Dannenwalde verkehrt der RE5 im 2 Stundentakt in Richtung Berlin oder Rostock. Mit dem Auto ist man in etwa 1 Stunde über die B96 im Zentrum von Berlin.

??????? ?????????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 132.54 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 22116013-3 - 16775 Gransee / Dannenwalde

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Holger Brandt

---

Berliner Straße 23 Hohen Neuendorf  
E-Mail: [hohenneuendorf@von-poll.com](mailto:hohenneuendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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