

Spreewaldheide

# Charmanter Drei-Seiten-Hof mit Ausbaupotential, Photovoltaik & Ferienbungalow

????????? ??????????: 25314002



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

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 122,75 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 2.940 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

?? ??? ??????

???????? ??????????	25314002	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 122,75 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	4	????????????????	????????????????
??????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1910	????????	???????
		????????????	
		????????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	215.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.05.2035	????????????? ????????????????? ????????????	G
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1910



???????? ?????????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

?? ?????????





???????? ?????????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

?? ?????????





???????? ?????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

?? ????????



???????? ??????????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

?? ?????????





???????? ?????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

?? ????????



???????? ??????????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)3546 - 22 62 410

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

??????? ???????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1910 erbaut und in den letzten Jahren umfassend modernisiert wurde. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 2940 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 122,75 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist teilweise unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Das Haus verfügt über vier Zimmer und zwei Dielen, die sich großzügig auf das Erdgeschoss verteilen. Im Mittelpunkt steht ein einladendes Wohnzimmer, das mit einem traditionellen Kachelofen der Firma Hark ausgestattet ist. Dieser sorgt an kalten Tagen für eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohnambiente. Die angrenzende Küche überzeugt mit einer modernen Einbauküche, die genügend Stauraum und Funktionalität bietet.

Ein Tageslichtbad mit einer Dusche und einer Badewanne rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab und sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Sämtliche Fenster des Objekts sind mit Jalousien versehen, die teilweise elektrisch betrieben werden. Zudem sind Insektenschutzrahmen vorhanden, die im Sommer für unbeschwerte Lüftungsmöglichkeiten sorgen. Die Innentüren wurden erneuert, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

Das Dachgeschoss des Hauses ist ausbaufähig und bietet Potenzial für individuelle Gestaltungsideen, etwa zur Einrichtung eines weiteren Wohnraums oder eines Ateliers. Besonderheit der Immobilie ist der großzügige Drei-Seiten-Hof, der neben dem Wohnhaus weitere Nutzflächen bereithält. Eine große Scheune mit integrierter Werkstattgrube ermöglicht handwerkliche Arbeiten und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es ein Nebengelass mit drei Garagen und einer Werkstatt, das weitere Kapazitäten für Fahrzeuge und Lagerzwecke schafft.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Vogelvolieren und ein ca. 40 m<sup>2</sup> großer Holzbungalow, der als Ferienwohnung genutzt werden kann. Dieser bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit für Gäste oder kann als zusätzliches Wohnquartier dienen. Für eine nachhaltige Energieversorgung sorgen zwei installierte Photovoltaik-Anlagen, die zur Reduzierung der Energiekosten beitragen.

Ein eigener Brunnen für die Gartenbewässerung und eine vollbiologische Kläranlage schaffen nachhaltige Lösungen. Das große Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten wie Selbstversorger-Garten und andres. Ein elektrisches Tor sichert den Zugang zum Anwesen.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die auf der Suche nach einem ruhig gelegenen Zuhause mit viel Platz im Innen- und Außenbereich sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten zu machen, die dieses Einfamilienhaus bietet.



??????? ???????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

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

Drei-Seiten-Hof  
teilweise unterkellert  
Wohnen im Erdgeschoss  
Dachgeschoss ausbaufähig  
4 Zimmer, 2 Dielen  
Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne 20  
Wohnzimmer mit schönem Kachelofen der Fa. Hark  
Küche mit moderner Einbauküche  
alle Fenster mit Jalousien teilweise elektrisch und Insektenschutzrahmen  
Innentüren erneuert  
Große Scheune mit Werkstattgrube  
zwei Vogelvolieren  
Nebenglass mit drei Garagen und Werkstatt  
ca. 40 m<sup>2</sup> großer Holzbungalow als Ferienwohnung nutzbar  
zwei Photovoltaik-Anlagen  
eigener Brunnen für Gartenwasser  
vollbiologische Kläranlage  
elektrisches Tor

??????? ???????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

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

Butzen ist ein Ortsteil der Gemeinde Spreewaldheide im Landkreis Dahme-Spreewald (Brandenburg)

Die Umgebung von Butzen ist von einer landschaftlichen Vielfalt, Wiesen und Ackerflächen, dem Ressener Mühlenfließ und verschiedene Seen geprägt.

Supermarkt, Bäcker, Grundschule, Apotheke und Kita finden sich im ca. 4 km entfernten Straupitz.

Die Spreewaldstadt Lübben bietet vielfältige kulturelle Angebote, medizinische Einrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten und ist ca. 20 km entfernt.

Die nächste Autobahn-Anschlussstelle Boblitz A15 ist 17 km entfernt.

??????? ???????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



???????? ??????????: 25314002 - 15913 Spreewaldheide

??

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

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1, 15907 Lübben

Tel.: +49 3546 - 22 62 410

E-Mail: luebben@von-poll.com

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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