

Burg (Spreewald)

Mit Wasserzugang: Hochwertig saniertes Spreewaldhaus in idealer Naturlage

???????? ?????: 23317018-S



www.von-poll.com

???? ??: 975.000 EUR • ??: ca. 212 m² • ??: 7 • ??: 6.047 m²

??????? ???????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

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

??????? ???????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ??? ??????

??????? ????????	23317018-S
??????????	ca. 212 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ??	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????????????? ?? ?????????	5
?????????	3
????? ????????????	1870
????? ????????????	2 x ??????

????? ???????	975.000 EUR
?????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
????????????????????? ??????	ca. 0 m²
???????	????????????????? ?????????

??????? ??????????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

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

?????????? ??????????	??????????? ??????????	??????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	LUFTWP	??????? ??????? ???????????	41.95 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	24.05.2033	?????????? ????????????? ??????????	A
???? ???????????	??????? ??????????? ???? / ????		

??????? ?????????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ????????



???????? ?????????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ?????????



??????? ?????????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ????????



??????? ???????? : 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ????????



???????? ??: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ???????



???????? ??: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ???????



??????? ?????????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ????????



???????? ?????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ???????



???????? ??????????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ?????????



??????? ?????????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

?? ????????



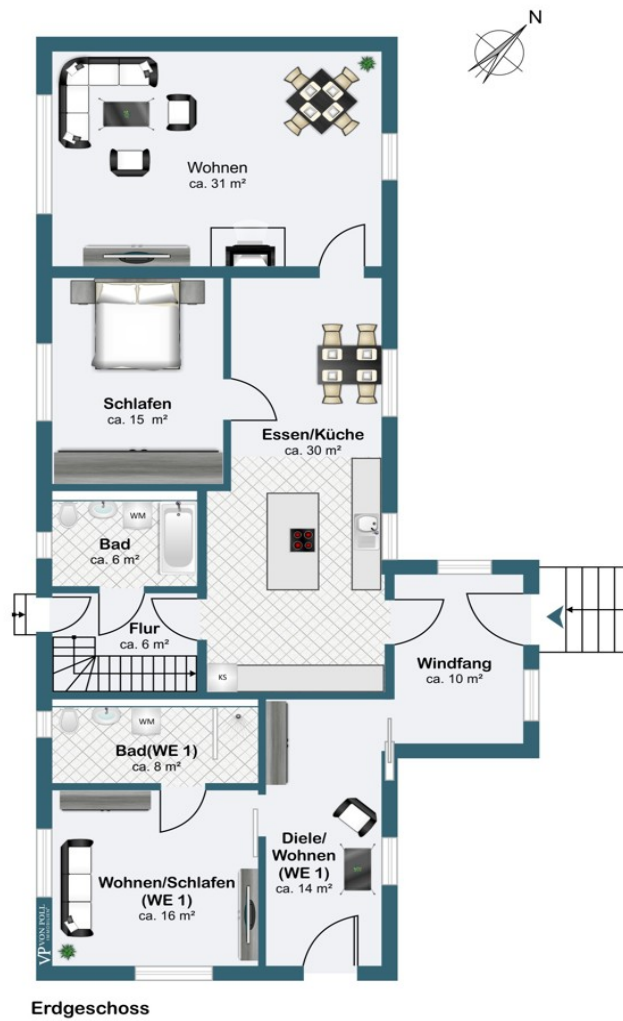
??????? ???????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

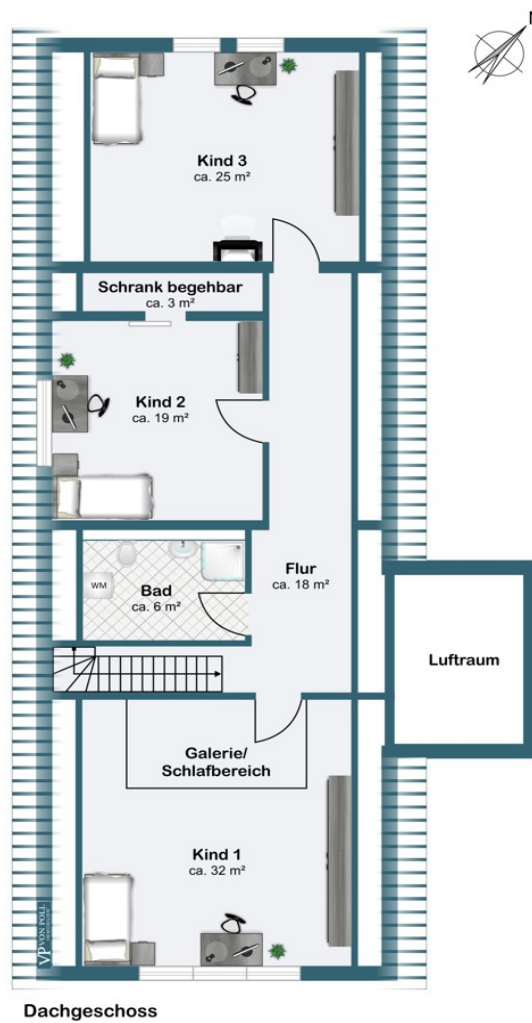
?? ????????



???????? ??: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ?????????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

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

Die zum Verkauf stehende Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit zum Erwerb eines erstklassig und hocheffizient sanierten Bauernhauses in spreewaldtypischer Bauweise. Das Haus wurde 1870 erbaut und wurde im Jahr 1981 durch einen Anbau erweitert. In 2022/2023 wurde die Immobilie kernsaniert und zum Energieeffizienzhaus umgerüstet. Innen-, und Außenwände sowie das Dach sind gedämmt, die spreewaldtypischen Fenster sind 3-fach verglast. Beheizt wird die Immobilie über eine Luft-Wärmepumpe. Für die Warmwasseraufbereitung wurde zusätzlich eine Solaranlage installiert. Über eine kürzlich installierte Photovoltaikanlage wird Strom erzeugt. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch die hervorragende Energieeffizienz, die neuwertige Sanierung und die einmalige Lage mit Spreezugang sondern auch durch die überaus hochwertige Ausstattung im Innenbereich. Das Haus wurde nach der Sanierung nur kurzzeitig bewohnt und bietet somit einen erstklassigen Zustand. Hervorzuheben ist der beibehaltene, spreewaldtypische Stil, originale Bestandteile wie der Kachelofen und vier Lehmdecken. Vom Windfang aus ist rechts liegend das Haupthaus sowie die links liegende separate Wohneinheit zu begehen. Im Erdgeschoss der Hauptwohneinheit befindet sich die große Küche mit Essbereich, das Wohnzimmer mit einem original erhaltenem und aufgearbeiteten Kachelofen und das Elternschlafzimmer. Die hochwertige und komplett ausgestattete Einbauküche wurde Ende 2022 eingebaut und ist im Angebot inkludiert. Ein Bad mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss steht in diesem Wohnbereich ebenfalls zur Verfügung. Im Obergeschoss der Hauptwohneinheit liegen drei große und helle Wohnräume, die alle über eine integrierte Treppe einen Zugang zum Dachraum haben, der ideal als Rückzugsort genutzt werden kann. Ein geräumiges Bad mit ebenerdiger Dusche ist im Dachgeschoss ebenfalls vorhanden. Die separate, links liegende Wohneinheit im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 38m² und verfügt über einen Dielenbereich mit Zugang in den Garten, ein geräumiges Wohn-/Schlafzimmer sowie über ein Bad mit großer, ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss. Diese Einheit bietet sich hervorragend zum Bewohnen einer weiteren Generation oder als Gästebereich an. Das Grundstück ist von prächtigem Grün der angrenzenden Wiesen umgeben. Im hinteren Grundstücksteil gibt es einen direkten Wasserzugang zur Spree. Die Nebengelasse, welche zum großen Teil aus der ursprünglichen Bauzeit stammen, geben der Immobilie den Charakter eines klassischen 3-Seiten-Hofes in idyllischer Natur.

??????? ???????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

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

- in 22/23 saniertes und zum Effizienzhaus umgebautes Bauernhaus
- Satteldach in 2011 erneuert
- zweite, separate und ebenerdige Wohneinheit von ca. 38m³
- Dämmung der Innen-und Außenwände sowie des kompletten Dachraums
- Außenwandverkleidung aus Lärchenholz
- Innenwände Glattputz mit Farbanstrich
- spreewaldtypische, dreifachverglaste Sprossenfenster
- helle, hochwertige Fliesen und Parkett als Fußböden im EG
- Holzdielung im DG
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Zentralheizung im Obergeschoss
- Fensterbänke teilweise aus den originalen Holzdielen angefertigt
- Bestandskachelofen im Wohnzimmer
- neue, hochwertige Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten:
- 6-fach Kochfeld mit Backofen und Mikrowelle, Kühl- und Gefrierschrank, zweiter Backofen mit Dampfgarer, Geschirrspüler
- vier originale Lehmdecken erhalten
- Heizsystem: Luft-Wärme-Pumpe, 500 Liter Warmwasserspeicher
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- Pflanzenkläranlage (Schilf) für 6 Personen ausgerichtet
- Fernsehen über SAT
- Nebengelass mit originalem Brotbackofen und Räucherammer (bei Bedarf wieder in Betrieb zu nehmen)
- Scheune
- insgesamt drei Garagen in den Nebengelassen

??????? ???????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

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

Burg gilt als äußerst beliebter Wohnort im Herzen des Spreewalds. Der Ort ist überregional für seine Solequelle, die größte Streusiedlung Deutschlands und den lebendigen Spreehafen bekannt und ist seit 2005 staatlich anerkannter Kurort mit Heilquellenkurbetrieb. Die Idylle des Spreewalds genießen Sie hier sozusagen vor der Haustür. Das Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut, die Stadt Cottbus ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar. Burg/Spreewald bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schule, Kita, Arztpraxen, Physiotherapien und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

??????? ?????????: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 41.95 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??: 23317018-S - 03096 Burg (Spreewald)

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

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

Cathleen Sünder

Karl-Liebkecht-Straße 26 Cottbus
E-Mail: cottbus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com