

Annahütte

*****RESERVIERT***** Imposante Villa mit
historischem Charme und vielseitigen
Nutzungsmöglichkeiten

???????? ??????????: 23446001



www.von-poll.com

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 520 m² • ?????????: 20 • ??????? ??: 6.400 m²

??????? ????????: 23446001 - 01994 Annahütte

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

???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ??? ??????

???????? ??????????	23446001	????? ???????	389.000 EUR
?????????????	ca. 520 m ²	??????	?????
?????? ????????	????????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	20	????? ???????????????	2019
????????????	4	??????????	????????
????? ??????????????	1920	?????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	8 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

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

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

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

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

KEIN

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

??????

???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ?????????



???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ?????????



???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ?????????



???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ?????????



??????? ???????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ????????



???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ?????????



???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ?????????



???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ?????????



??????? ???????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ????????



???????? ????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ????????



??????? ???????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ????????



???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ?????????



???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ?????????



??????? ????????: 23446001 - 01994 Annahütte

?? ????????



??????? ???????: 23446001 - 01994 Annahütte

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte Villa aus dem Jahr 1920 mit einem wunderschönen Grundstück von ca. 6400 m². Das ehemals als Verwaltungsgebäude genutzte Anwesen, welches seit 2023 unter Denkmalschutz gesetzt wurde, verfügt derzeit über eine Wohnfläche von ca. 520 m² und bietet über 20 großzügige Zimmer, 3 Küchen und 4 Bäder (eines davon mit Whirlpool) sowie 3 zusätzliche Toiletten. Schon beim Betreten des großzügigen Foyers mit seiner zentralen und imposanten Treppe, die in die obere Etage führt, bekommen Ihre Gäste einen ersten Eindruck vom besonderen Charme dieser Immobilie. Die Fußböden im gesamten Objekt sind überwiegend mit original erhaltenem Eichenparkett im Fischgrätenmuster ausgelegt. Die Villa erstreckt sich über insgesamt 4 Etagen. Erd- und Obergeschoss präsentieren sich hell und großzügig und bieten ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Souterrain mit einer lichten Raumhöhe von 2,85 m misst insgesamt ca. 250 m². Große Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht. Das großzügige nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus wurde zwischen 2003 und 2019 kontinuierlich saniert, wobei sämtliche Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen komplett erneuert, neue Dachrinnen installiert, die Schornsteine neu aufgemauert und die Decke zum Dachgeschoss mit XPS gedämmt wurden. Darüber hinaus wurde die Fassade saniert und erstrahlt heute in einem hellen, historisch erhaltenen Flair. Auch die zahlreichen Fenster und Türen des Hauses wurden originalgetreu aufgearbeitet und erhalten somit den historischen Eindruck des Objektes. Die Villa verfügt über zwei Heizungsanlagen und kann sowohl mit Erdgas als auch mit Festbrennstoffen (Erbsenkohle) beheizt werden. In den großzügigen Räumen selbst sorgt ein energiesparendes Heizsystem in den Fußleisten für behagliche Wärme. Eine biologische Kläranlage im Außenbereich sorgt zudem für eine umweltfreundliche Abwasserentsorgung. Das Anwesen punktet zudem mit einem wunderschönen Garten sowie zwei Nebengebäuden, die zuletzt als Offenstall und Scheune für die Pferdehaltung genutzt wurden. Das befestigte Paddock und Trails sowie der Reitplatz runden das Angebot für Pferdefreunde ab. Darüber hinaus befindet sich ein großer historischer Schutzraum im Garten, welcher heute als 40³ fassender Regenwasserspeicher genutzt wird. Insgesamt bietet diese Villa vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist somit ein Juwel für potentielle Käufer. Mit ihrem großzügigen Raumangebot eignet sie sich ideal als Wohnhaus, Pension, Ferienzimmer, Pferdepension oder bietet genügend Raum für die Verwirklichung eigener Pläne.

??????? ???????: 23446001 - 01994 Annahütte

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

- Baujahr 1920
 - 6400 m² Grundstück mit Villa, Garten und zwei Nebengebäuden
 - zusätzlich 3000m² Pachtland von der Gemeinde
 - Wohnfläche: ca. 520m²
 - Gesamtnutzfläche: ca. 1320m²
 - 20 Zimmer, 3 Küchen, 4 Bäder, 3 separate Toiletten
- zahlreiche Sanierungen zwischen 2003 und 2019
- Fassade
 - Fenster und Türen originalgetreu aufgearbeitet
 - Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen neu
 - Dachrinnen neu
 - 2 Heizungsanlagen - Gas & Festbrennstoffe
 - energiesparendes Fußleisten-Heizsystem
 - Smart-Home Zentralheizungssteuerung
 - Biokläranlage

??????? ????????: 23446001 - 01994 Annahütte

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

Annahütte ist ein Gemeindeteil der südbrandenburgischen Amtsgemeinde Schipkau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Der Ort liegt im Tourismusgebiet Lausitzer Seenland und ist umrahmt von zahlreichen Wald- und Wiesenflächen, welche das Flair der Gemeinde prägen. Die angebotene Villa liegt idyllisch am Rande der Gemeinde Annahütte, unweit eines Badesees und eines Waldgebietes. Kultureller Mittelpunkt sowie eines der Wahrzeichen von Annahütte ist die Henrietten-Kirche. Die ortseigene Grundschule sowie die Kita unterstreichen das kinder- und familienfreundliche Image der Gemeinde. Darüber hinaus erfreut sich Annahütte über ein reges Vereinsleben. Über die südöstlich des Orts verlaufende Landesstraße L55 ist die nahegelegene Kreisstadt Senftenberg, mit ihrem Stadthafen sowie dem Senftenberger See und zahlreichen Gastronomie- & Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Autominuten erreichbar. Auch die Seestadt Großräschen mit dem Großräschener See und dem dortigen Hafen ist in unmittelbarer Nähe von Annahütte. Der "Lausitzring", eine moderne Renn- und Teststrecke, liegt ebenfalls im Gemeindegebiet und machte diese weit über die Landesgrenzen bekannt. Besonders durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig und dem direkten Anschluss an die Autobahn A13 ist Annahütte infrastrukturell gut angebunden. Weiterhin verfügt der Ort und die gesamte Seenland-Region über ein sehr gut ausgebautes Radwege-Netz, welches nicht nur die einzelnen Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 59km - Berlin: 125km - Spreewald: 35km - Stadthafen Senftenberg 13km - Stadthafen Großräschen 12km

??????? ???????: 23446001 - 01994 Annahütte

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

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.

???????? ??????????: 23446001 - 01994 Annahütte

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

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

René Swat

Bahnhofstraße 2 Senftenberg
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com