

Trebbin – Löwendorf

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Waldgrundstück

????????? ??????????: 25096043



www.von-poll.com

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 125,39 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 15.111 m²

??????? ???????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

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

???????? ?????????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25096043
???????????	ca. 125,39 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	4
?????????? ??	2
????????	
????????	1
???? ???????????	1928
????? ???????????	2 x ??????

???? ??????	329.000 EUR
?????	???????????
	??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	1998
????????	??????
?????????????	
??????	WC ???????????, ?????, ?????????????? ????????, ????????

???????? ?????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

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

???? ?????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	07.08.2035	??????????	
????????????????		?????? ?????	374.00 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
???? ?????????	????	??????????	H
		????????????	
		??????????	
		???? ?????????	1928
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	

???????? ??: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

?? ???????



???????? ?????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

?? ???????



???????? ??: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

?? ???????



???????? ??: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

?? ???????



??????? ???????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

?? ????????



??????? ???????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

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

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1928 vereint auf besondere Weise historischen Charakter und naturnahe Idylle mit großzügigen Platzverhältnissen.

Das weitläufige Grundstück umfasst insgesamt ca. 15.111 m², davon rund 12.055 m² eigener Waldbestand, der ein Gefühl von Ruhe, Privatsphäre und Naturverbundenheit vermittelt. Weitere ca. 3.056 m² Gartenfläche bieten Raum für individuelle Gestaltungsideen – sei es für üppige Blumen- und Gemüsebeete, Spiel- und Erholungsflächen oder auch die Haltung von Tieren.

Das Wohnhaus selbst verfügt über ca. 125 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, die eine klassische, einladende Raumaufteilung bieten. Sie betreten das Haus über einen Windfang, der in eine großzügige Diele überleitet und den Blick in alle Hauptbereiche des Hauses öffnet. Die gemütliche Wohnküche ist ausgestattet mit einer Einbauküche und zwei praktischen Speisekammern. Sie bietet ebenfalls Platz für einen kleinen Esstisch.

Die beiden Wohnzimmer, verbunden durch eine originale, teilweise verglaste Schiebetür, strahlen Behaglichkeit und Wärme aus. Eine geschlossene Veranda erweitert den Wohnbereich und schenkt Ihnen zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick ins Grüne.

Eine breite, stilvolle Holzterasse führt Sie ins Dachgeschoss. Dort erwarten Sie zwei Schlafzimmer mit gemütlicher Atmosphäre, eines davon mit Zugang zu einem Balkon, von dem sich ein malerischer Ausblick auf das umliegende Naturparadies eröffnet. Über dem Dachgeschoß liegt ein nicht ausgebauter Spitzboden mit zusätzlichem Stauraum.

Das Haus ist voll unterkellert und wird ergänzt durch mehrere Nebengebäude: zwei Garagen, Werkstatt, ehemaligen Hühnerstall sowie Hundezwinger – ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kreative Projekte.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber enormes Potenzial, um ihren einzigartigen Charakter wieder voll zum Leben zu erwecken und moderne Wohnträume in historischem Ambiente zu verwirklichen.

Mit seiner ruhigen Alleinlage, dem weitläufigen Privatwald und seiner Ausstrahlung ist dieses Anwesen ein wahres Refugium für Menschen, die Natur, Privatsphäre und den authentischen Charme eines historischen Landhauses zu schätzen wissen.

??????? ???????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

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

MODERNISIERUNG:

- 1993 Einbau einer Viessmann Ölheizung
- 1998 Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern und Fassadenmodernisierung

AUSSTATTUNG:

- vollunterkellert
- Originalausstattung (äußere und innere Haustür, teilverglaste Schiebetür, elegante Holztreppe)
- Wohnküche mit Einbauküche
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Balkon
- Spitzboden nicht ausgebaut
- Nebengelass mit 2 Garagen, Werkstatt, Hühnerstall, großer Hundezwinger

??????? ?????????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

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

GEOGRAFIE

Löwendorf ist einer der 13 idyllischen Ortsteilen der Stadt Trebbin im Bundesland Brandenburg, der sich etwa 30 Kilometer südlich von Berlin befindet. Geografisch liegt Löwendorf in einer ruhigen, ländlichen Umgebung, die von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt ist. Diese Lage bietet den Bewohnern eine hohe Lebensqualität und die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

VERKEHR

Die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ist durch die nahegelegene Bundesstraße B101 gegeben, die eine schnelle Verbindung nach Trebbin und darüber hinaus ermöglicht.

INFRASTRUKTUR

Infrastrukturell bietet Löwendorf seinen Einwohnern eine Reihe von Annehmlichkeiten. Obwohl es sich um einen kleinen Stadtteil handelt, profitieren die Bewohner von der Nähe zu den Einrichtungen der Stadt Trebbin, in der sich Schulen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten befinden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es den Bewohnern, bequem in die Stadt zu gelangen und die Vorteile der größeren städtischen Infrastruktur zu nutzen.

AKTIVITÄTEN

Zusätzlich gibt es in der Umgebung von Löwendorf zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die die ländliche Idylle unterstreichen. Insgesamt zeichnet sich Löwendorf durch seine harmonische Lage und eine funktionale Infrastruktur aus, die ein angenehmes und ruhiges Leben in der Natur ermöglicht.

??????? ???????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 374.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25096043 - 14959 Trebbin – Löwendorf

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

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

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

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

www.von-poll.com