

Straupitz

## Graziosa casa bifamiliare con ampio soggiorno e giardino

Codice oggetto: 25314003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181,1 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25314003                 |
| Superficie netta    | ca. 181,1 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 7                        |
| Bagni               | 3                        |
| Anno di costruzione | 1910                     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 195.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1997                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile                                              |

Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 141.32 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.03.2035           | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                             |

Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

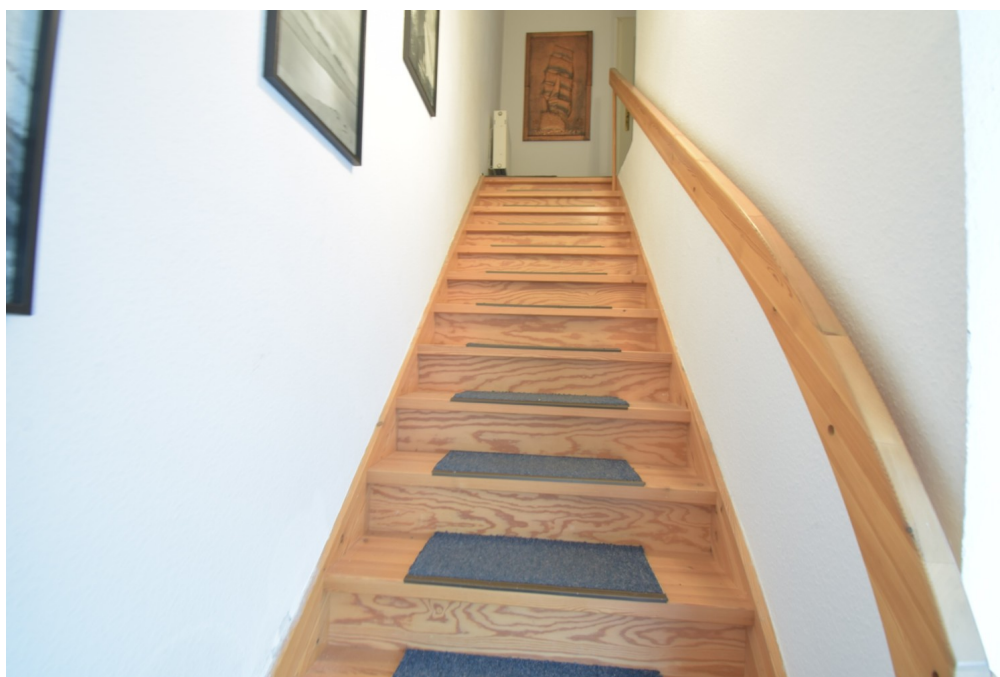
## La proprietà





Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, originariamente costruita come fienile nel 1910, sorge su un terreno di circa 483 m<sup>2</sup> e offre una superficie abitabile di circa 181,1 m<sup>2</sup>. L'edificio è stato convertito in immobile residenziale nel 1997. L'immobile necessita di lavori di ammodernamento ed è dotato di riscaldamento centralizzato con caldaia a gasolio a bassa temperatura, anch'essa installata nel 1997. La casa è composta da due unità abitative separate, il che la rende ideale per una vita multigenerazionale o per combinare scopi residenziali e di locazione. Il piano terra comprende un bilocale con un soggiorno straordinariamente spazioso di 35,3 m<sup>2</sup>. Da qui si accede direttamente alla terrazza e al giardino adiacente, perfetti per chi ama trascorrere il tempo all'aperto. La cucina è attrezzata con mobili componibili e offre ampio spazio per le vostre creazioni culinarie. A questo piano si trova anche un bagno piastrellato con luce naturale, dotato sia di doccia che di vasca. Il piano superiore ospita un'ulteriore unità abitativa. L'ampia zona giorno con travi a vista e finestre a tutta altezza offre una varietà di opzioni di arredamento su una superficie totale di 39,2 m<sup>2</sup>. Questo piano abitativo comprende tre camere aggiuntive e due bagni piastrellati con luce naturale. Un bagno è dotato di doccia, mentre l'altro ha sia la doccia che la vasca. L'immobile è suddiviso in unità 546/1000 ai sensi dell'art. 8 della legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). Le due unità abitative stesse non sono suddivise secondo la WEG. Questa casa bifamiliare offre spazio per inquilini o può essere utilizzata come casa multigenerazionale. L'immobile vanta un livello di finiture standard ed è ideale per gli acquirenti che desiderano personalizzare i propri spazi abitativi. Allo stato attuale, la casa offre numerose opportunità di modernizzazione, anche tecnologica, e di adattamento alle preferenze individuali. Con un totale di sette camere e tre bagni, la casa offre ampio spazio per una famiglia numerosa o due nuclei familiari separati. Una visita in loco fornirà un'idea completa delle possibilità offerte da questa proprietà. Dai vita a questa proprietà secondo la tua visione e lascia fluire la tua creatività.



Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## Dettagli dei servizi

Wohnung Erdgeschoss:

2 Zimmer und 35,3 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Terrasse

gefliestes Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche

Küche mit Einbauküche

Wohnung Dachgeschoss:

3 Zimmer und 39,2 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit sichtbaren Balken und bodentiefer

Fensterfront

gefliestes Tageslicht-Duschbad

gefliestes Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne

Küche mit Einbauküche

kleiner Garten

Niedertemperatur-Öl-Heizung Baujahr 1997

Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## Tutto sulla posizione

Straupitz liegt am nordöstlichen Rand des Biosphärenreservates Spreewald, umgeben von Seen, malerischen Wäldern und naturbelassenen Weiden. Damit ist er einer der schönsten und zugleich ruhigsten Orte im Spreewald.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen und eine Apotheke sind im Ort vorhanden.

Die Holländerwindmühle ist nur 300 m entfernt, der Byhleguhrer See nur ca. 3,3 km entfernt. Kita und Grundschule befinden sich im Ort, bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle sind es ca. 25 km.

Bis zur Kreisstadt Lübben mit weiterführende Schulen, medizinischen Einrichtungen und Bahnhof mit Bahnanbindung nach Berlin und Cottbus sind es ca. 18 km.

Berlin und Dresden sind ca. 100 km entfernt, der BER ist ca. 80 km entfernt.

**Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 141.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

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.



Codice oggetto: 25314003 - 15913 Straupitz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1, 15907 Lübben

Tel.: +49 3546 - 22 62 410

E-Mail: luebben@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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