

Lübben (Spreewald) – Lübben

# Attraktives Einfamilienhaus in der Spreewaldstadt Lübben

VP azonosító: 25314008

VP



VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 483 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 25314008   |
| Hasznos lakótér | ca. 156 m² |
| Szobák          | 7          |
| FÜRDOSZOBÁK     | 2          |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1982       |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 320.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2017                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Teljeskörűen felújított                                                               |
| Kivitelezési<br>módszer     | Elore gyártott<br>alkatrészek                                                         |
| Felszereltség               | Terasz, Kandalló,<br>Beépített konyha                                                 |

VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 195.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1982                       |

VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus, das im Jahr 1982 erbaut und umfangreichen Modernisierung unterzogen wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 483 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen auf mehreren Ebenen. Das Haus wurde als DDR-Haus-Typ 83 G Stralsund in klassischer Holzrahmenbauweise errichtet.

Die hochwertig, zeitlos, verlinkerte Fassade und die glasierte Biberschwanz-Bedachung geben dem Haus einen besonderen Charme.

Vom Eingang des Hauses erreicht man über eine Treppe im Vorflur die Diele, von der aus alle Zimmer im Erdgeschoss abgehen.

Das Tageslichtbad im Erdgeschoss wurde deckenhoch gefliest, ist mit einer Badewanne sowie Decken-Einbaustrahlern ausgestattet und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck.

Die Küche ist mit einer Landhaus-Einbauküche ausgestattet und schafft mit einem Zugang zur ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse eine wohnliche Atmosphäre. Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer überzeugt mit Eichen-Echtholzparkett sowie aufwändig gearbeiteter Echtholz-Kassettendecke sowie einem Kamin, der für wohlige Atmosphäre in der kühlen Jahreszeit sorgt. Über einen direkten Zugang ist die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse zu erreichen. Diese ist mit einer Treppe in den liebevoll angelegten Garten verbunden, der mit dekorativen Blumen, Stauden und Sträuchern gestaltet wurde. Durch eine zweiflügelige Tür mit dekorativer Bleiverglasung gelangt man in das Esszimmer. Hier wurde ebenfalls Eichen-Echtholzparkett verlegt.

Ein Schlafzimmer befindet sich ebenso auf dieser Etage.

Über eine Kieferholztreppe gelangen Sie in das ausgebaute Obergeschoss.

Das Obergeschoss ist mit zwei Schlafzimmern und einer Diele ausgestattet. An den Decken wurde Deckenpaneele installiert. Ein solarbetriebenes Jalousiesystem am Dachfenster sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Abseiten bieten ausreichend Stauraum. Das teilweise ausgebaute Kellergeschoss bietet viel Platz, für Hobby, stilles Gewerbe als auch Wohnraum.

Im Kellergeschoss finden sich neben der Heizungsanlage ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Einbauküche, Vorratsräume, Lagerflächen und eine Hauswasseranlage zur Gartenbewässerung. Zwei ausgebaute Räume eignen sich hervorragend zur Nutzung als Wohn-, Hobbyräume oder als Homeoffice. Die großen Glastüren bieten separaten Eingänge. Das Duschbad wurde 2002 modernisiert und ist komplett gefliest. Der separate Ausgang über eine Granittreppe ermöglicht einen direkten Zugang in den Gartenbereich.

Der Außenbereich ist sehr gepflegt und durchdacht gestaltet: Ein hochwertiger Aluminiumzaun, ein separates Gerätehaus, sowie eine überdachte, geschützte Sitzecke mit Holzwänden schaffen vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung. Wege und Flächen im liebevoll angelegte Garten sind mit Beton- und teilweise Granitpflaster versehen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von der Qualität und den zahlreichen Ausstattungsmerkmalen dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Einfamilienhaus bietet ein gepflegtes Wohnambiente und ausreichend Raum für individuelle Wohnwünsche.

VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Részletes felszereltség

### EINFAMILIENHAUS BAUTECHNISCHE AUSSTATTUNG:

- Fertigteil-DDR-Einfamilienhaus Typ 83 G Stralsund in Holzrahmenbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert
- Aussenfassade 1994 mit Brillux-Verbundsystem wärmegeklämt und Mehl-dorfer Klinker verblendet
- Kieferholztreppe
- Dachdeckung: glasierte Bieberschwänze mit Dämmung von 2005
- Fenster: 2-fach verglast, Isolierglas, teilweise Wärmeschutz-verglast
- Kellergeschoss teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut
- Außenrollos im Erdgeschoss (teilweise elektrisch), solarbetrieben Jalousie am Dachfenster des Dachgeschosses
- Heizung: Niedertemperatur-Gas-Heizung Fa. Viessmann mit WW-Speicher
- Glasfaseranschluss zum Ende des Jahres geplant
- Starkstromanschluss in der Garage

### INNENAUSSTATTUNG ERDGESHOSS:

- Haupteingang mit innen liegender Treppe
- Landhaus-Einbauküche
- Eichen Echtholzparkett im Wohn- und Essbereich und Echtholz-Kas-settendecken, 2-flüglige Tür mit Bleiverglasung
- Kamin im Wohnzimmer
- Sprossenfenster mit Terrassenaustritt im Wohnzimmer und der Küche
- Tageslicht-Bad im EG Decken hoch gefliest, Fußboden gefliest, Deckenpaneele mit Einbaustrahlern, Badewanne
- ca. 20 m² große Terrasse mit Treppe zum Gartenbereich

### INNENAUSSTATTUNG DACHGESHOSS:

- zwei Schlafzimmer mit Deckenpaneele
- Diele

### KELLERGESHOSS:

- Heizungsanlage
- Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss, Einbauküche und Fenster
- Vorratsräume, Lagerflächen
- großer Raum mit großer Glastür nach draußen als Wohnraum geeignet
- kleiner Raum mit Glastür nach draußen als Wohnraum geeignet
- Duschbad komplett gefliest 2002 erneuert
- komplett beheizt
- separater Ausgang über Granit-Treppe in den Gartenbereich

**AUSSENANLAGEN:**

- Massive Garage mit Holztor
- Hochwertige Aluminium Zaunanlagen
- Hauswasseranlage für Gartenbewässerung
- kleines massiv errichtetes Gerätehaus für Gartengeräte, Fahrräder usw.
- überdachte, geschützte Sitzecke mit 2-seitigen Holzwänden
- Betonpflaster und teilweise Granitpflaster im Garten verlegt
- liebevoll angelegter Garten mit dekorativen Blumen, Stauden und Sträuchern

**VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben**

## Minden a helyszínról

Die Kreisstadt Lübben liegt ca. 80 Kilometer südöstlich Berlins mitten im UNESCO-Biosphärenreservat Spreewald. Nur eine Stunde vom Großstadtgetümmel entfernt begeben Sie sich in ein touristisch hervorragend erschlossenes, atemberaubendes Naturparadies mit viel Grün und Kultur.

Über die Autobahn A 13 (Abfahrt ca. 8 km entfernt) erreichen Sie in einer Stunde sowohl Berlin als auch Dresden.

Der Bahnhof Lübben ist an das RE-Netz der Bundesbahn angeschlossen, Sie erreichen Berlin-Hauptbahnhof innerhalb von 40 Minuten. Die Züge fahren im 30-Minuten-Takt.

Der Großflughafen "Berlin-Brandenburg" BER ist in 45 Minuten erreichbar.

Die sehr gut ausgebaute Infrastruktur in Lübben bietet Geschäfte, Kindergärten, sämtliche Schularten, Ärzte, Kliniken, kulturelle Einrichtungen, Restaurants und vieles mehr.

Die Immobilie liegt nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt in einer ruhigen, beliebten Wohngegend.

VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 195.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25314008 - 15907 Lübben (Spreewald) – Lübben

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1, 15907 Lübben

Tel.: +49 3546 - 22 62 410

E-Mail: luebben@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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