

Byhleguhre / Byhlen

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Byhleguhre / Spreewald

Objektnummer: 24314010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.333 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24314010                  |
| Wohnfläche   | ca. 214,44 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 7                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1929                      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung                                                      |

Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            |
| Energieausweis gültig bis  | 16.10.2034             |
| Befeuerung                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 57.60 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1929           |

Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 214,44 m² auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.333 m² in ruhiger Lage mitten im Spreeewald, erbaut im Jahr 1929. Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dank seiner besonderen Eigenschaften und Ausstattung enormes Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche. Das Haus wurde im Jahr 1993 saniert. Mit insgesamt sieben Wohn- bzw. Schlafräumen eignet sich das Haus optimal für große Familien oder auch für Mehrgenerationenhaushalte. Die Raumaufteilung ermöglicht eine vielfältige Nutzung und individuelle Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohner. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Küchen, ein, 2017 behindertengerecht erneuertes Bad mit einer praktischen bodengleichen Dusche, ein ca. 34 m² großes Ess-/ Wohnzimmer und 2 weitere Räume. Über eine Buchenholztreppe gelangt man ins Obergeschoss mit einem Bad mit Badewanne und vier weiteren Räumen. Sichtbare Balken verleihen dem Haus Charakter. Der Einbau einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe im Jahr 2021 sorgt für ein zeitgemäßes Heizungssystem, das die Energiekosten nachhaltig optimiert. Alle Fenster sind mit Jalousien ausgestattet, die sowohl Sicht- als auch Sonnenschutz bieten. Die Immobilie bietet somit nicht nur viel Platz, sondern auch ein hohes Maß an Komfort und Funktionalität. Das Grundstück bietet neben einer großzügigen Wohnfläche auch einen Doppel-Carport mit integrierter Werkstatt, der 2016 errichtet wurde. Der Außenbereich überzeugt mit einer Terrasse und einem Gartenpavillon, die sich ideal für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Stunden im Freien eignen. Der gepflegte Garten kann mit einer Gartenwasserpumpe mit eigenem Brunnen kostengünstig bewässert werden. Das Haus ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, während die Abwasserentsorgung über eine eigene 3-Kammer-Kläranlage erfolgt. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Käufer, die an einem großzügigen Wohnraum mit Gestaltungsspielraum interessiert sind. Es bietet zahlreiche Möglichkeiten, um persönliche Wohnideen zu verwirklichen. Wenn Sie das Potenzial dieser Immobilie sehen und bereit sind, in deren Erneuerung zu investieren, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich einen Eindruck zu verschaffen.

Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Ausstattung und Details

- großes, teilunterkellertes Wohnhaus aus dem Jahr 1929
- Sanierung des Hauses 1993 erfolgt, neuer Anbau 1991
- insgesamt 7 Wohn- bzw. Schlafräume, 2 Bäder, 2 Küchen
- Bad Erdgeschoss 2017 behindertengerecht erneuert mit bodengleicher Dusche
- energieeffiziente Luft- Wasser-Wärmepumpe 2021
- Jalousien an allen Fenstern vorhanden
- Doppel-Carport mit Werkstatt 2016 errichtet
- Terrasse mit Gartenpavillion
- Zweischalige Außenwand mit Luftschicht
- an zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen
- Abwasserentsorgung über eigene 3-Kammer-Kläranlage
- Gartenwasserpumpe mit Brunnen

Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Alles zum Standort

Byhleguhre-Byhlen ist eine Gemeinde im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Der Ort Byhleguhre liegt in der Niederlausitz im nördlichen Biosphärenreservat Spreewald, rund 18 Kilometer nordwestlich von Cottbus und 20 Kilometer östlich von Lübben (Spreewald) zwischen dem Kurort Burg/Spreewald und dem Ort Straupitz. Nordöstlich befindet sich der Byhleguhrer See. Mühlendorf ist über eine Gemeindestraße an die nordöstlich verlaufende Landesstraße L 51 angebunden. Die Immobilie liegt in der Mühlendorfer Siedlung. Reiten ist auf einem der Pferdehöfe im Umkreis von 5 km möglich, mehrere Seen im Umkreis laden ebenfalls zum Baden ein. Ein Kindergarten ist im Ort, eine Grundschule ist in Straupitz, weiterführende Schulen sind in der Spreewaldstadt Lübben zu finden. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung u.a. finden sich in Burg, Straupitz und weiter in Lübben. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A15 ist Vetschau ca. 13 km entfernt, die Anschlussstelle Freiwalde der A13 ca. 37 km entfernt. Von hier aus sind Berlin, Dresden oder auch Cottbus gut zu erreichen.

Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 57.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24314010 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1, 15907 Lübben

Tel.: +49 3546 - 22 62 410

E-Mail: [luebben@von-poll.com](mailto:luebben@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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