

Exposé

Zweifamilienhaus in Heideblick

**2 Häuser Grundstück für 3 Familien in Brandenburg.
Berlin Umland. Einfamilienhaus, Werkstatt, Garage**



Objekt-Nr. **OM-302561**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **169.800 €**

Ansprechpartner:
Herr Michel

Wüstermarke 6a
15926 Heideblick
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	997,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Garagen	3
Zimmer	14,00	Carports	1
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort einziehen. 2 Gebäude, ein Haus ist sofort bezugsfertig mit Wärmepumpe und Wärmedämmung, vorbereitet für eine zusätzliche alternative Heizenergie z. B. Pelletheizung oder Holzkessel. (Holz auf dem Grundstück vorhanden)

Zwei massive Einfamilienhäuser auf ca. 1000 m² Grundstück zum Renovieren. Dazu Garagen, Werkstatt Räume, Garten, zwei Hausnummern mit eigener Zufahrt und eigenem Gartenteil.

Ca. 300 m² Wohnfläche verteilen sich auf die beiden Häuser im Erdgeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss im Altbau. Weitere Ausbau-Reserve ist vorhanden.

Haus 6a:

Massivhaus im Bungalowstil mit Teilkeller und massiver Doppel - Garage und Werkstatt.

Sofort bezugsfertig bis auf Tapezierarbeiten, es wurde bewohnt, jetzt bereit zum einziehen. Es handelt sich um einen massiven Flachbau, darin eine moderne Wohnung mit großen Fenstern und hohen Räumen. 5 Zimmer Küche, Bad und Veranda. Außen: Vorgarten und Stellplätze. Kann sofort nach Kaufpreiszahlung bezogen werden.

Modernisiert mit 3 fach verglasten Fenstern, schick isolierter Haustür, vorbereitete Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, dazu hohe helle Räume, Küchenzeile und Bad mit Fenster und Badewanne bereits vorhanden.

Eine alternative Holz/Kohle Zentralheizung (Altbestand) ist im Keller eingebaut, aber nicht angeschlossen. Die kann später vom Käufer als Zusatzheizung reaktiviert werden. Der Warmwasserspeicher ist bereits dafür vorgesehen.

Teil 2 (Hausnummer 6):

Massives Klinkergebäude. Erdgeschoss und großes Dachgeschoss mit eigenem Zugang. Für die Dachgeschosswohnung kann evtl. (vom Käufer) eine große Terrasse (oder Wintergarten) auf dem Flachdach geschaffen werden.

Dieses Haus kann als ganzes Einfamilienhaus genutzt werden, oder es können zwei getrennte Wohnungen mit eigenen Hauseingängen im Erdgeschoss und Dachgeschoss erstellt werden. (Vom Käufer nach eigenen Vorstellungen)

Ein Zentral - Kachelofen und Öfen (in der Art wie in Berliner Altbauten) sind vorhanden. Neue Fenster sind eingebaut worden.

Nach Renovierung: bis zu 7 Zimmer, Küche und 2 Bäder. Außen mit Garten, Toreinfahrt zum eigenen großen Nebengebäude (stark renovierungsbedürftig) mit attraktiven Giebel.

Ausstattung

Die Grundstücke können voneinander getrennt werden, die Häuser sind an einer Seite ineinander gebaut, mit einem Zaun oder Mauer kann eine Grundstückstrennung hergestellt werden.

Beide Gebäude könnten gemeinsam beheizt werden, wenn die Heizungsleitungen von Gebäude 1 in 2 verlegt werden. (Vom Käufer).

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Ideal um sofort ein Haus zu bewohnen und das schöne Klinkerhaus ohne Zeitdruck nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu renovieren. Das Flachdach auf der Garage hat eine optimale Ausrichtung für Photovoltaik um zukünftig damit ausgestattet zu werden. Auf das Flachdach des Bungalows kann man sogar noch einen Wintergarten draufbauen (Vom Käufer, ggf. Baugenehmigung nötig) *Gesamt nach Renovierung lassen sich über 300 m² Wohnfläche erstellen.

Info: Es gibt eine Planung für eine Umgehungsstraße um das Dorf herum.

Lage

Die beiden Häuser liegen in der Region Spreewald am schönen Dorfanleger. Haus № 6 A liegt an der Straße, № 6 liegt ruhig rückseitig im Dorf. Die Gebäude können von außen jederzeit besichtigt werden.

Entfernungen: Zum Flughafen BER / Berlin: 80 km lt. Google 51 Minuten. Gut zu fahren, nur neue Bundesstraße und Autobahn A 13.

Die direkte Zugverbindung nach Berlin (BHF Uckro) ist in 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

In der Nähe die Stadt Luckau im Spreewald, hier gibt es Discounter, Ärzte, Krankenhaus, mehrere Schulen bis hin zum Gymnasium. Über die Bundesstraße erreichbar. 8 km zum Freibad Luckau oder einer der Kindergärten.

Mit dem Fahrrad ca. 20 Minuten nach Luckau.

Der Bahnhof Uckro mit direkter Verbindung nach Berlin ist in ca. 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Nahverkehr:

Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem Gebäude.

(Fahrzeiten ermittelt mit Google)

Informationen zur Planung der Umgehungsstraße um den Ort:

<https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B87-G60-BB/B87-G60-BB.html>

Infrastruktur:
Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,35 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

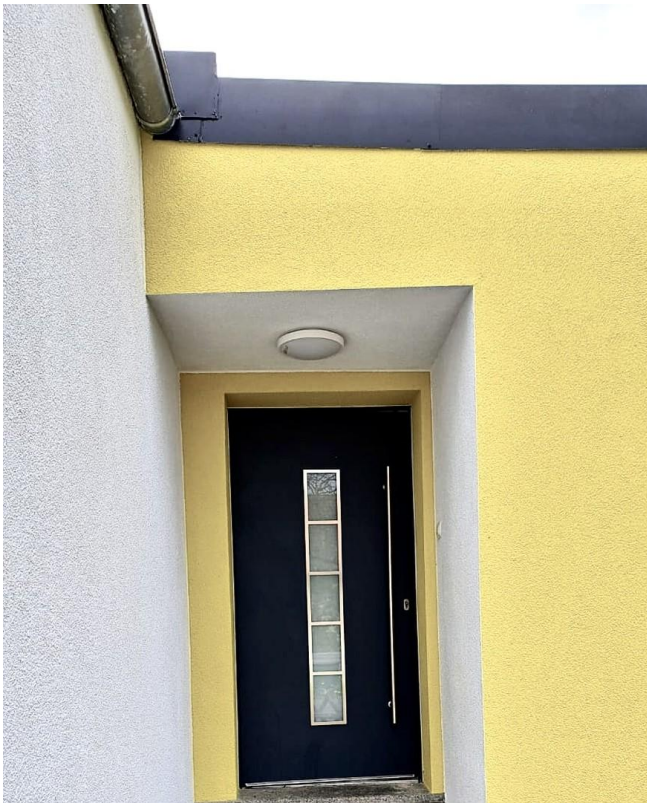


Blick vom Dorfpark 1

Exposé - Galerie



Blick zum Dorfplatz



Eingangstür mit Vordach 6a



Im Hof

Exposé - Galerie



Blick vom Dorfpark 2

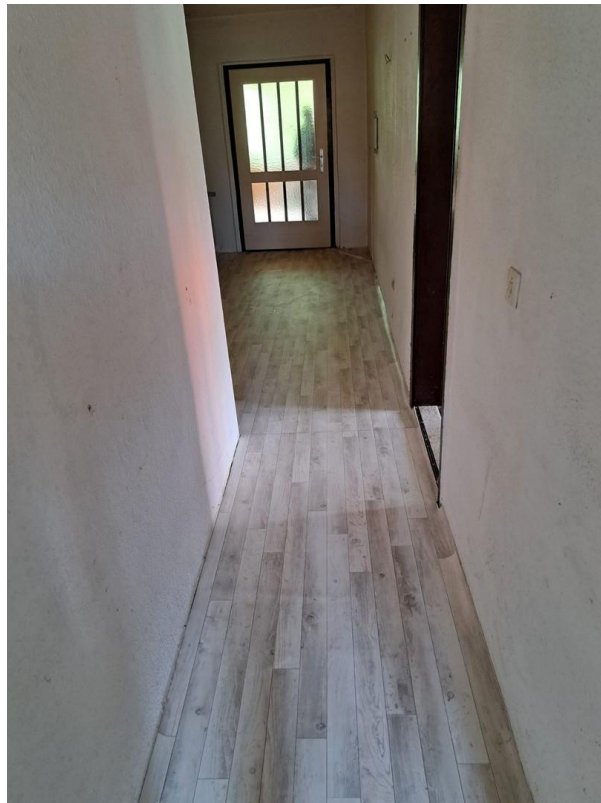


Veranda zum Dorfpark

Exposé - Galerie



Veranda



Flur 6a

Exposé - Galerie



Wohnzimmerfenster



Zimmer

Exposé - Galerie



Bad



Grundris 6a Erdgesch. Skizze

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BB-2024-005049874
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

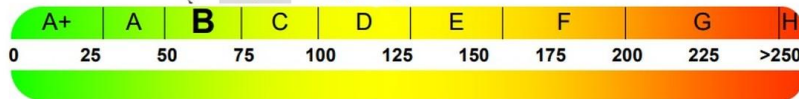
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 30,60 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

58,35 kWh/(m²*a)



105,02 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

58,35

kWh/(m²*a)

Energieausweis

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Garagen und Werkstatt 6a

Exposé - Galerie



Garagentore



Einfahrt Haus № 6

Exposé - Galerie



Straßenseite Hausnummer 6



Eingang Hausnummer 6

Exposé - Galerie



Küchenfenster Hausnummer 6



Hausnummer 6 EG Skizze



Kachelofen in Haus 6

Exposé - Galerie



Zentralkachelofen Haus 6



№ 6 Dachgeschoss Skizze