

# Exposé

## Einfamilienhaus in Groß Kreutz

**!Pferdehaltung! Saniertes Einfamilienhaus !  
Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-303857

### Einfamilienhaus

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Goehrke  
Telefon: 0176 57647431  
Mobil: 0176 57647431

14550 Groß Kreutz  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	8.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 2015 umfangreich sanierte Einfamilienhaus mit Wärmedämmung der Fassade und dem Dach, dreifach Verglasung im 1. und 2. Obergeschoss. Die Eingangstür wurde ebenfalls mit einer Sicherheitstür versehen und allen neuen Leitungen(Wasser u. Elektrik )Dieses Haus und sein wunderschönes Grundstück bietet sich Ideal zur Pferdehaltung oder Tierhaltung (Hundehaltung)an. Das vordere Grundstück umfasst 1600m<sup>2</sup> Baugrund, der hintere Abschnitt 1200m<sup>2</sup> Gartenland, sowie 5000m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche(die man aber auch verpachten kann wenn man das Land nicht braucht.)Der derzeitige Bodenrichtwert liegt für diese Region bei 180 € pro m<sup>2</sup>(Alleine die Grundstückswerte sind 375.000.€).Dadurch ist ein hoher Beleihungswert möglich.Des Weiteren finden Sie auf dem Grundstück eine große Garage, Carport für zwei Autos, 2 Stellplätze für Pferdehänger u.s.w.3x5 m Pool.Pferdestall mit 7 Boxen und ein Gewächshaus, sowie viele andere schöne Details. Auch ein eigener Brunnen für die Bewässerung des Gartens ist vorhanden.Der Keller (100m<sup>2</sup> Nutzfläche) ist zum Teil ausgebaut und kann als Souterrain Wohnung genutzt werden. Wenn ich ihr Interesse geweckt habe, dann vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin und sehen selbst wie schön es ist mit Pferden am Haus zu leben. !!!

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Zwischen Potsdam und Brandenburg an der Havel befindet sich der Ort Groß Kreutz. Groß Kreutz ist ein klassisches Straßendorf mit insgesamt 8 Ortsteilen. Der Ort wurde um das Jahr 1300 erstmals urkundlich erwähnt. Die mehr als 600 Jahre alte Dorfkirche und das Herrenhaus sind Zeugen der Geschichte der Gemeinde. Zur Erhöhung der Attraktivität der Ortsmitte sind erhaltenswerte Gebäude des ehemaligen Gutes sowie Gutsarbeiterhäuser aufwändig saniert worden. Straßenräume einschließlich der Platzbereich wurden neugestaltet.

Schenkenberg ist mit einem Alter von knapp 200 Jahren der jüngste Ort der Gemeinde. Offiziell gegründet wurde die Landgemeinde Schenkenberg erst 1928. Das Europäische Vogelschutzgebiet und die Vogelschutzstation am Rietzer See in unmittelbarer Nähe sind für Wissenschaftler und Naturliebhaber von großem Interesse und ein Erlebnis für groß und klein. Dieses Naturschutzgebiet ist durch seinen überaus beeindruckenden Vogelreichtum bekannt geworden.

Die Bundesstraße B1, die Autobahn A10 sowie die Regionallbahn RE1 verbinden Groß Kreutz mit den umliegenden Ortschaften bis nach Potsdam, Berlin, Brandenburg an der Havel und Magdeburg.

RE1 ab Groß Kreutz

ca. 5 Min bis Werder (Havel)

ca. 10 Min ca. 20 Min ca. 45 Min

PKW

ca. 10 Min ca. 10 Min ca. 25 Min ca. 30 Min

bis Brandenburg an der Havel Hauptbahnhof bis Potsdam Hauptbahnhof

bis Berlin Hauptbahnhof

bis Werder (Havel)

bis Brandenburg an der Havel bis Potsdam

bis Berlin

Sonstiges:

In Groß Kreutz samt den dazugehörigen Gemeinden befinden sich 7 Kitas bzw. Kindergärten und zwei Grundschulen. Alle weiterführenden Schulen sind in den umliegenden Ortschaften Brandenburg an der Havel und Werder (Havel) zu finden. Entlang der Bundesstraße B1 stehen Ihnen vielerlei Supermärkte und Restaurants zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



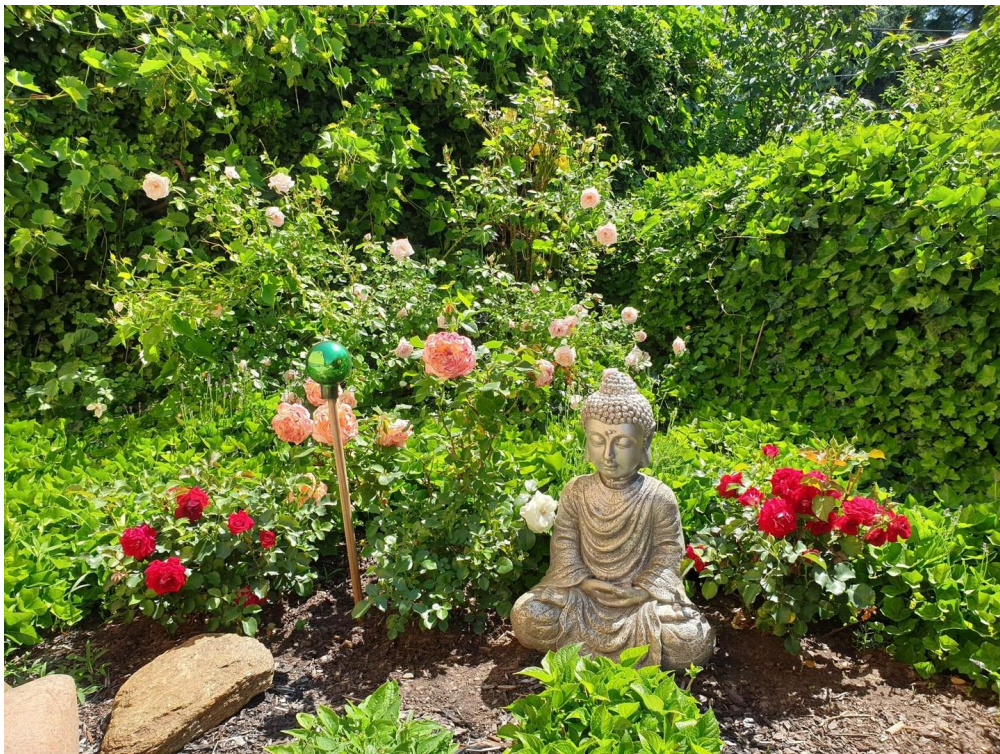


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

Registrierungsnummer: BB-2022-0039796

### Energieverbrauch des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 11,77 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 49 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 53,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Energieerfassung - Heizung und Warmwasser

1	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor <sup>3</sup>	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]
2016	Städtgas (P <sub>1</sub> , 1,1) und Erdgas (P <sub>1</sub> , 1,1)	1,10	9.693	4.320	5,3
2017	Städtgas (P <sub>1</sub> , 1,1) und Erdgas (P <sub>1</sub> , 1,1)	1,10	10.382	4.320	6,0
2018	Städtgas (P <sub>1</sub> , 1,1) und Erdgas (P <sub>1</sub> , 1,1)	1,10	10.035	4.320	5,7

ge in Anlage

### swerte Endenergie<sup>3</sup>

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Wasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahbeheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden Kesselheizung zu erwarten ist.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

Registrierungsnummer: BB-2022-00397

### Empfehlungen des Ausstellers

#### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	erfolgen in Zusammenhang mit Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzter Energieverbrauch pro kWh/a
		Keine Sanierung erforderlich. Sehr energieeffizientes Gebäude.				

□ weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind dem Bericht beizufügen.

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

# Exposé - Galerie

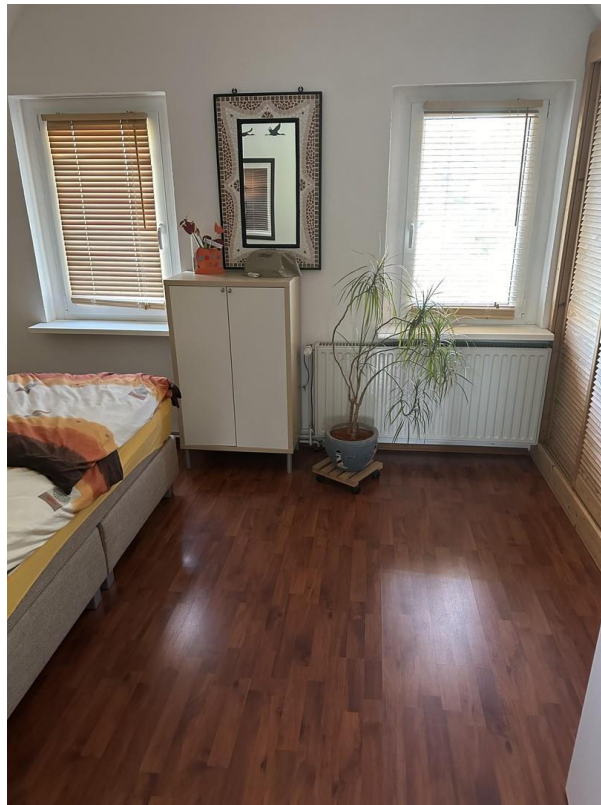




# Exposé - Galerie

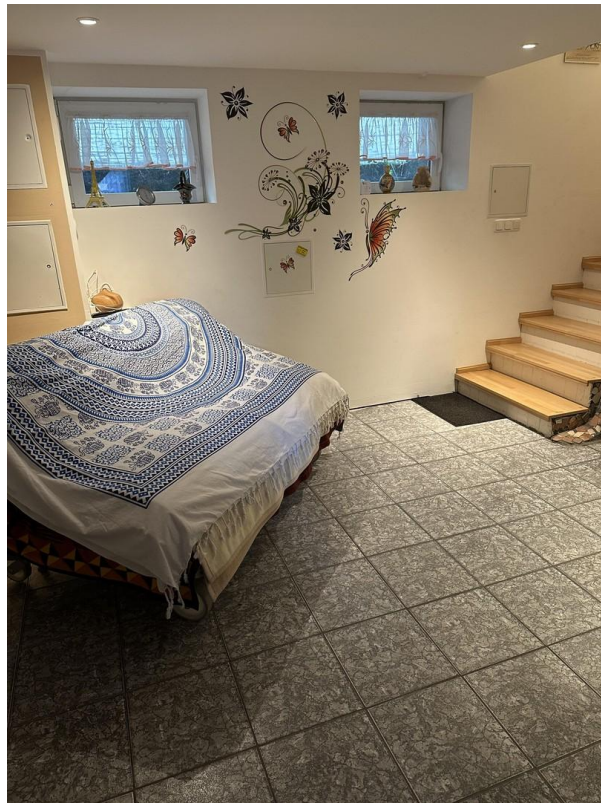


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

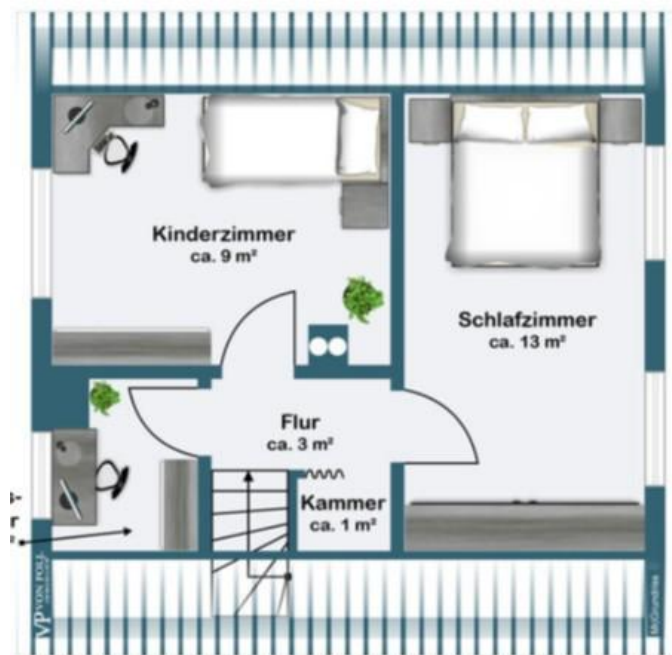
## Grundrisse



Grundriss Keller

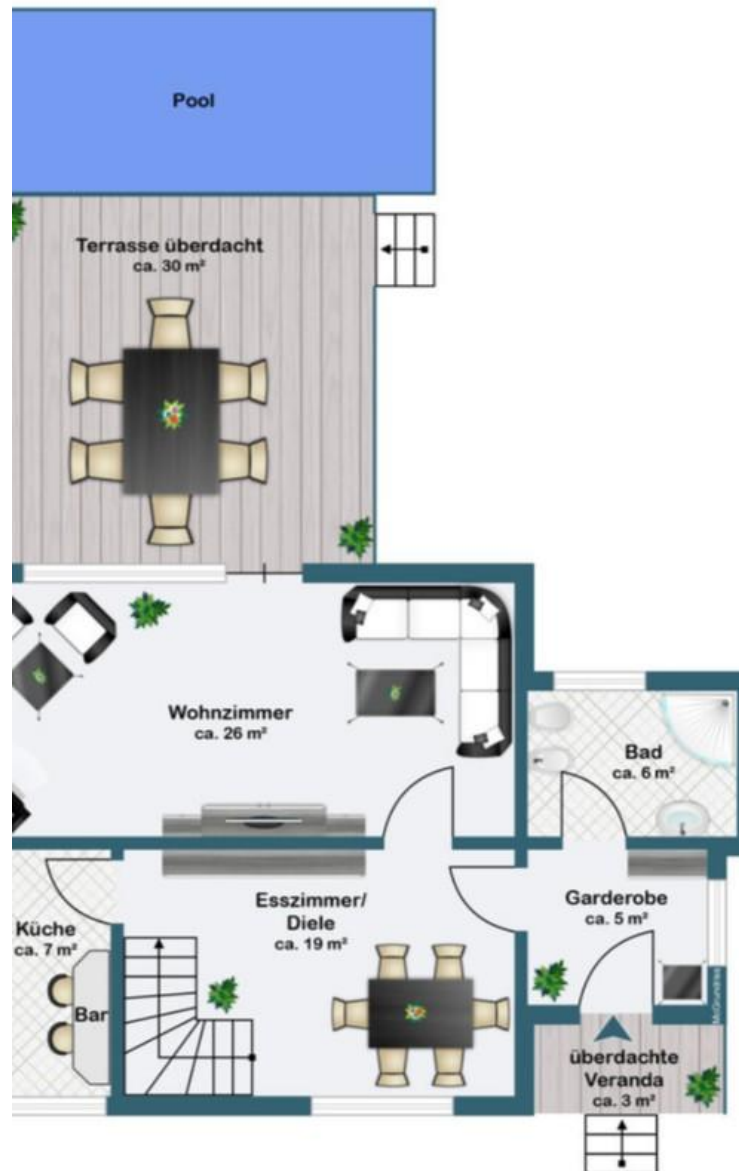


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss