

Exposé

Bauernhaus in Manker

Sonnenhaus, altes Bauernhaus mit vielen Möglichkeiten bei Neuruppin



Objekt-Nr. OM-319846

Bauernhaus

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
Knut Kraatz

Dorfstraße 28
16845 Manker
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1830	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.767,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	209,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen nun mein schönes altes teilsaniertes Bauernhaus (ca. 160m² saniert und 50m² noch Sanierungsarbeiten notwendig). Mit viel Liebe zum Detail wurden die noch vorhandenen Elemente saniert und ergänzt: Alte Türen saniert, Treppe zum OG, Natursteintreppe vor der Eingangstür, dänische Fenster aus Holz, Verwendung meist ökologische Baustoffe.

Der Dachstuhl wurde verstärkt und mit ca. 30 cm Zellulose gedämmt. Alle Außenwände außer die straßenseitige Stuckfassade wurden gedämmt.

Im Erdgeschoss kann eine Wohnung sofort genutzt werden. Eine Erweiterung dieser Wohnung oder der Ausbau einer weiteren Wohnung ist hier möglich.

Die frisch sanierte schöne Wohnung im Dachgeschoss kann auch sofort selbst genutzt werden oder vermietet zur Finanzierung beitragen.

Ausstattung

Die Wohnung im Dachgeschoss ist komplett frisch saniert und mit hochwertigen Holzfußböden und schönen Bad ausgestattet. Die Grundlast der Heizung wird von einer Wärmepumpe und Heizleisten erbracht. Für die kalten Tage ist zudem ein Pelletofen installiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

An der ehemaligen Poststraße Berlin / Hamburg in Fehrbellin OT Manker. Neuruppin mit allen Schulen und Klinik ist schnell zu erreichen.

Tolle Nachbarn und die Erreichbarkeit von Berlin vervollständigen die Attraktivität des Strandortes.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,01 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



ca. 1920 Gasthof

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Flur EG



Exposé - Galerie



Zimmer EG



Wohnküche DG

Exposé - Galerie



Wohnküche DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Dachboden



Unsanitert EG

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Unsaniert EG

Exposé - Galerie



Hofansicht



Exposé - Galerie



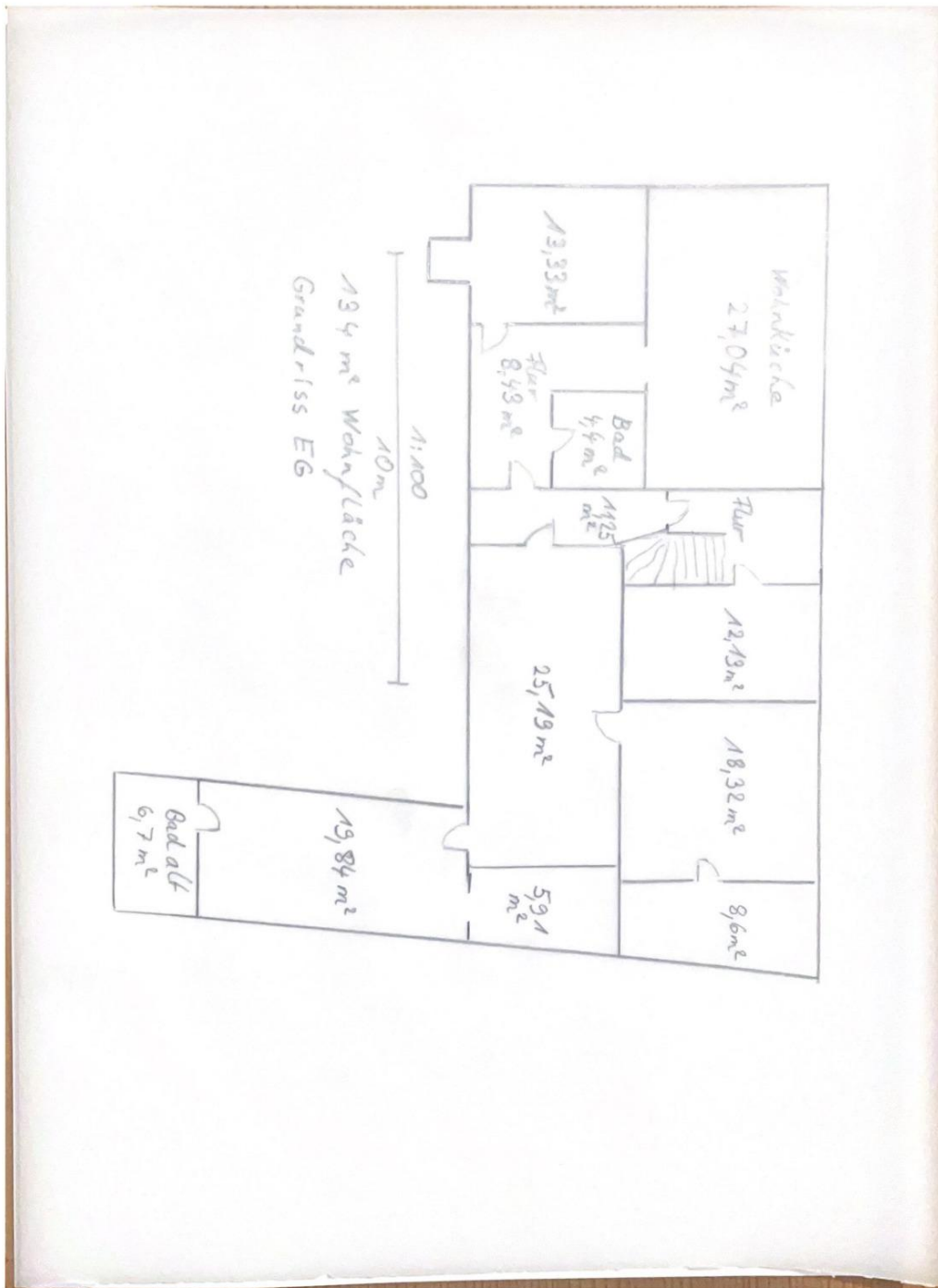
Teilkeller



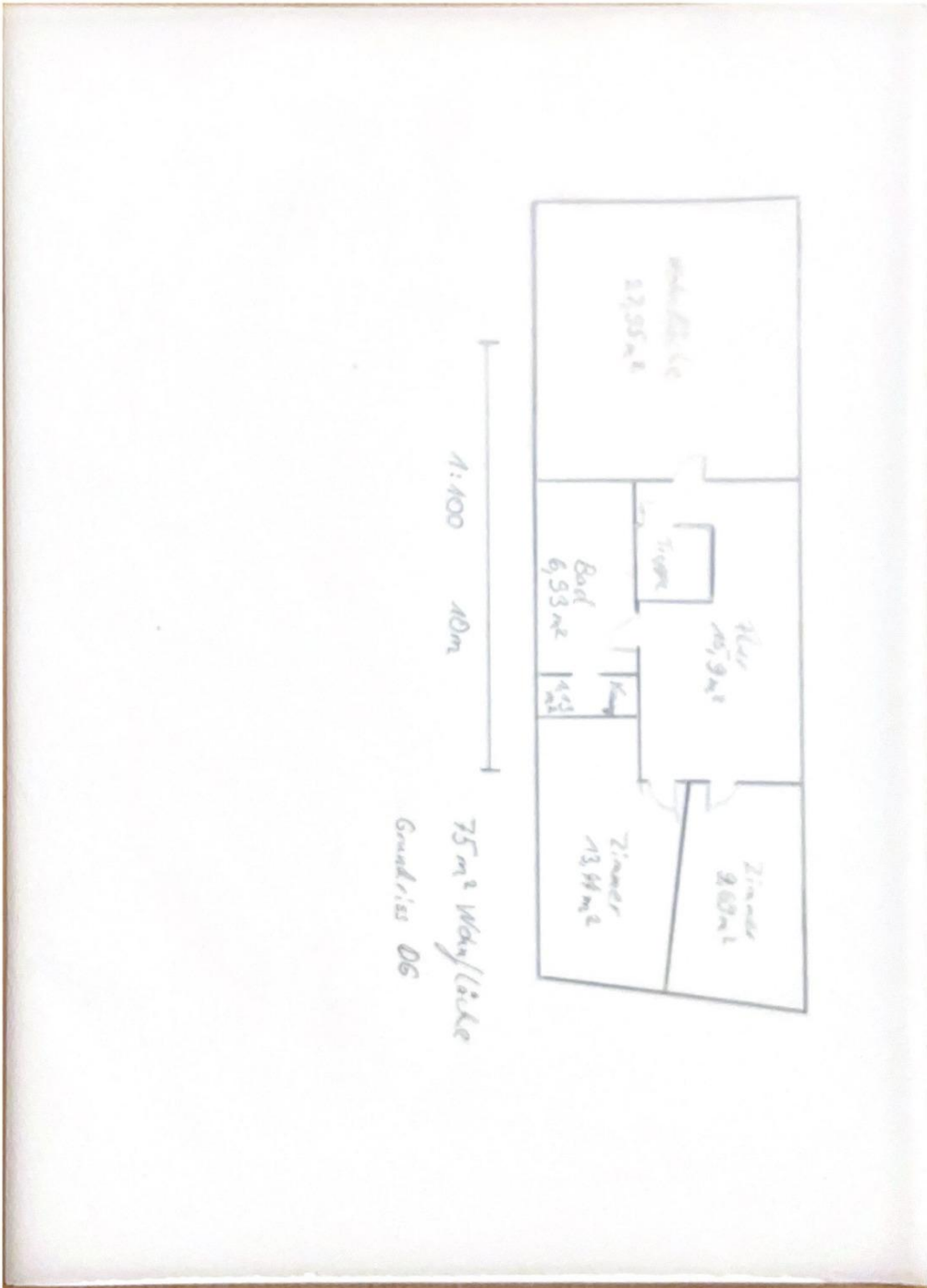
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 02.11.2034

Registriernummer ² BB-2024-005403626

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Dorfstraße 28, 16845 Manker		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1840		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020, 2010		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	216,58 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom, Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie, Photovoltaik	Verwendung: Warmwasser, Strom	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

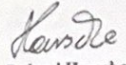
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Harsche-Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig
Tel: 02633-4729016


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
03.11.2024
Ausstellungsdatum
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG