

Lübben (Spreewald)

# Solides Einfamilienhaus in begehrter Lage

Objektnummer: 24314011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 863 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

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

Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24314011	Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1995	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie- verbrauch	117.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.10.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Ein erster Eindruck

Diese ruhig gelegene Immobilie könnte Ihr perfektes Zuhause werden in der Sie Ihre Wohnträume verwirklichen können. Das Haus verfügt über fünf Wohnräume in Erd- und Dachgeschoss verteilt sowie das beheizte Kellergeschoss mit 2 Räumen. Über einen Windfang gelangt man in das Haus. Die offene Wohnküche mit Kochinsel und Einbauküche erreichen Sie durch eine Glasschiebetür. Der offen gestaltete Ess- und Wohnbereich mit vor gerüstetem Kaminanschluss bietet mit direktem Zugang auf den ca. 20m<sup>2</sup> großen Freisitz viel Platz für gemütliche Stunden im Kreise der Familie. Vom Freisitz aus gelangen Sie über eine Treppe direkt in den Garten. Über die Diele gelangen Sie in das neugestaltete, moderne Tageslichtbad mit begehbare Echtglas-Dusche und das angrenzende Schlafzimmer. Über eine Massivtreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Die lichtdurchflutete Galerie bietet Zugang zu allen Räumen, einem Wohnraum mit zusätzlichem begehbaren Kleiderschrank und einem weiteren Wohnraum. Ein dritter Wohnraum wurde für die Möglichkeit als Küchennutzung vor gerüstet. Alle Wohnräume im Dachgeschoss sind mit bodentiefen Fenstern ausgestattet. Ein weiteres Bad mit Duschkabine und Badewanne befindet sich im Dachgeschoss. Somit ist hier eine komplett eigenständige Wohneinheit nutzbar. Das Haus ist voll unterkellert. Das Kellergeschoss kann sowohl durch den Innenbereich als auch über einen separaten überdachten Zugang vom Außenbereich erreicht werden. Die Kellerräume werden teilweise als Wohnräume genutzt. Im Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Toilette ist die Niedertemperatur-Gasheizung mit Technik der Firma BUDERUS installiert. Unter dem Freisitz bietet eine kleine Werkstatt/Fahrradabstellraum Platz für Hobby's. Direkt am Haus befindet sich eine Doppelgarage. Das Haus wird mit Plattenheizkörpern beheizt. Das Mauerwerk besteht aus Proton. Der Garten ist mit einem Mähroboter ausgestattet. Eine Carport im Gartenbereich wird als Sitzplatz im Freien genutzt. Der hübsch angelegte Garten bietet ausreichend Platz in der Freizeit zum Entspannen.

Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Ausstattung und Details

- massives Einfamilienhaus mit fünf Wohn-/Schlafräumen
- 2 weitere Wohnräume im beheizten Kellergeschoss
- zwei voll ausgestattete Bäder im Wohnbereich
- zusätzliches WC im Kellergeschoss
- großer Freisitz - vom Wohnzimmer aus begehbar mit direktem Zugang zum Garten
- alle Fenster mit Jalousien ausgestattet
- Heizung Niedertemperatur-Gas-Heizkessel
- Spitzboden als Stellfläche nutzbar
- zwei Garagen, ein Carport, zwei Zufahrten
- Fernsehen über SAT
- Mähroboter im Garten



Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 117.31 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



Objektnummer: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1 Spreewald / Lausitz

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)