Byhleguhre

Neuwertiger, komfortabler Bungalow m. Ferienwohnung ländlich gelegen inmitten des schönen Spreewalds

Objektnummer: 24314008

KAUFPREIS: 725.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 174,83 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 4.353 m²

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

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

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Auf einen Blick

Objektnummer	24314008
Wohnfläche	ca. 174,83 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2022

Kaufpreis	725.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	29.07.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	39.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Die Immobilie

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Die Immobilie

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Die Immobilie

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Die Immobilie

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Die Immobilie

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Die Immobilie

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Die Immobilie

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Ein erster Eindruck

Der neuwertige, barrierefrei errichtetet Bungalow mit ca. 175 m² Wohnfläche mit anschließendem Wirtschaftsgebäude und Ferienwohnung sucht neue Besitzer. Die Immobilie ist U-förmig aufgeteilt. Über den Innenhof gelangt man linker Hand in den offen gehaltenen Bungalow. Der Blick geht direkt in den Garten und in die weite Natur. Die Diele, der Ess-, Wohn- und Küchenbereich bieten einen großzügigen Raum ohne einengende Wände. Die komplette Seite zum Garten ist mit Panoramafenstern inklusive Schiebetüren versehen. Von hier aus gelangt man zur ca. 40 m² großen Sonnenterrasse. Im Küchenbereich ist eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel integriert. Von der Diele aus links gelangt man über einen Vorraum in das Schlafzimmer mit Panoramafenster zur Sonnenterrasse. Anschließend befindet sich die Ankleide, das Gäste-WC und das großzügige Bad mit Badewanne und großer bodengleicher Dusche. Rechter Hand der Diele gelangt man zur Vorratskammer und zum Technikraum. Von hier aus gelangt man über einen Flur in das Gästezimmer und weiter in die Garage. Die Doppelgarage mit elektrisch angetriebenem Sektionaltor befindet sich im 1 1/2 geschossigem Wirtschaftsgebäude. Über einen separaten Eingang mit Terrasse gelangt man in die Ferienwohnung. Die noch nicht fertiggestellte Wohnung benötigt noch Fußböden, Malerarbeiten und die Bad-Einrichtung zur Komplettierung. Das Dachgeschoss über der Wohnung bietet die Möglichkeit die Wohnfläche um ca. 30 m² zu erweitern. Das sehr große Grundstück bietet unzählige Möglichkeiten wie Selbstversorger-Garten, Pferde-, Tierhaltung und vieles mehr. Hier lebt man in Ruhe, Naturverbunden und mit viel Platz im Herzen des Spreewald.

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Ausstattung und Details

+ weiße Hochglanz-Nobilia-Einbauküche mit Kochinsel inklusive Kochfeldabzug und Villerroy & Boch-Keramik-Spüle und Keramikarbeitsplatte
+ hocheffiziente DAIKIN Luft/Wasser Wärmepumpen
+ Aluminiumhauseingangstür Einbruchklasse 3
+ 3-fach verglaste Fenster mit integriertem Insektengitter (für elektrische Außen-Jalousien vorbereitet)
+ ca. 40 m² Sonnenterrasse
+ Netzwerkverkabelung im Haus mit je 2 Anschlüssen pro Raum Garten-Sprenkleranlage mit Gartenpumpe
+ 36 m² große Ferienwohnung mit Ausbaupotential und Terrasse

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

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. Von der Terrasse aus hat mein einen unverbaubaren Blick in den Garten und weiter in das Vogel- und Naturschutzgebiet mit Kiefernwäldern, Spreewaldwiesen, Feldern und Weiden. Reiten ist auf einem der Pferdehöfe im Umkreis von 5 km möglich, der idyllisch gelegenen Badesee "Kiesschacht" mit Sandstrand ist nur ca. 300 m entfernt, mehrere Seen im Umkreis laden ebenfalls zum Baden ein. Der Radweg Ludwig-Leichhardt-Trail führt unmittelbar am See vorbei. 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 Anschlusstelle Freiwalde der A13 ca. 37 km entfernt. Von hier aus sind Berlin, Dresden oder auch Cottbus gut zu erreichen.

Objektnummer: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 39.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. 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: 24314008 - 15913 Byhleguhre

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marlies Ehlert

Gubener Straße 1 Spreewald / Lausitz
E-Mail: luebben@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com