

Byhleguhre / Byhlen

# Solides Einfamilienhaus mit viel Nebengelass

CODE DU BIEN: 24314009



PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.223 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24314009
Surface habitable	ca. 106 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	1920

Prix d'achat	285.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	202.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein 1920 solide erbautes Einfamilienhaus, dass von 1982-1984 mit einem Anbau erweitert wurde. Über die ca. 20 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse gelangt man in die Veranda des Hauses. Von hier aus linker Hand befindet sich das sanierungsbedürftige Tageslicht-Bad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC. Vom Flur aus links findet sich das Wohnzimmer mit zusätzlichem Warmluftofen, welcher vom Flur aus beheizt werden kann und für wohlige Wärme sorgt. Weiter geht es zur Küche und von hier aus in das Schlafzimmer. Über eine Holzterasse gelangt man in das Dachgeschoss. Hier sind ein Gäste-WC und zwei weitere Räume mit Dachschrägen zu finden. Das Haus ist teil unterkellert. Die Niedertemperatur-Ölheizung mit Öltanks ist hier installiert. Das Haus wurde ständig instandgehalten, bedarf jedoch einiger Modernisierungen. Die ehemalige Scheune wurde zur Gaststätte umgebaut und 1991 durch einen Sanitärtrakt und ein Billardzimmer auf ca. 129 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert. Das gesamte Nebengebäude wurde zu letzt als Ferienwohnung genutzt. Ein Hinter-Ausgang führt direkt in den Gartenbereich. Am Nebengebäude angeschlossen sind 2 Garagen. Die Zufahrt ist über eine zweite Grundstückseinfahrt gesichert. Im hinteren Teil des Gartens ist eine biologische Pflanzenkläranlage errichtet worden. Das gesamte Grundstück ist eingefriedet.

CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Détails des commodités

Einfamilienhaus:

4 Zimmer

Bad, Gäste-WC, Küche

zusätzliche Heizmöglichkeit mit Warmluftofen

Aussenjalousien an allen Fenstern mit Insektenschutz, 3 Jalousien mit Solar-Antrieb

Nebengebäude ehemalige Gaststätte:

2 große Räume, Damen- und Herren-WC, Dusche, Küche, Lagerräume,

Warmwasserbereitung über Elektroboiler, alle Fenster mit Aussenjalousien

biologische Pflanzenkläranlage

Brunnen für Gartenbewässerung

Gartenpavillion mit Grillkamin

Holz-Gartenbungalow

2 Garagen

CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Tout sur l'emplacement

Byhleguhre-Byhlen ist eine Gemeinde im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Der Ort Byhlen 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 man einen unverbaubaren Blick in den Garten und weiter in das Waldgebiet. Spreewaldwiesen, Felder und Weiden sind in unmittelbarer Nähe. Reiten ist auf einem der Pferdehöfe im Umkreis von 5 km möglich, die Badestelle des Byhlener See´s ist nur ca. 700 m entfernt, mehrere Seen im Umkreis laden ebenfalls zum Baden ein. Der Radweg Ludwig-Leichhardt-Trail führt durch den Ort. Ein Kindergarten ist im Nachbarort, 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. 20 km entfernt, der A13 ist Freivalde ca. 37 km entfernt. Von hier aus sind Berlin, Dresden oder auch Cottbus gut zu erreichen.



CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1 Spreewald / Lusace

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)