

Byhleguhre

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

CODE DU BIEN: 24314008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174,83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.353 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

- 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: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24314008
Surface habitable	ca. 174,83 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	2022

Prix d'achat	725.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	39.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.07.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## La propriété





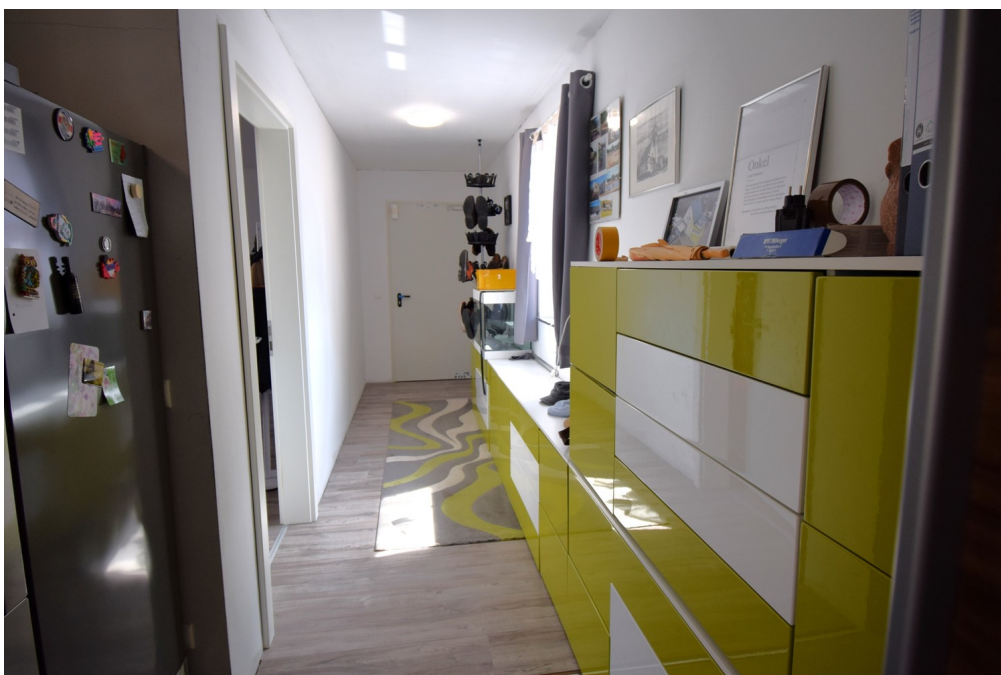
CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## La propriété



CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre**

## Une première impression

Der neuwertige, barrierefrei errichtete Bungalow mit ca. 175 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Sonnenterrasse. Im Küchenbereich ist eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel integriert. Von der Diele aus links gelangt man über einen Vorräum 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 geschossigen 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## Détails des commodités

- + weiße Hochglanz-Nobilia-Einbauküche mit Kochinsel inklusive Kochfeldabzug und Villeroy & 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 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse
- + Netzwerkverkabelung im Haus mit je 2 Anschlüssen pro Raum Garten-Sprenkieranlage mit Gartenpumpe
- + 36 m<sup>2</sup> große Ferienwohnung mit Ausbaupotential und Terrasse

**CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre**

## Tout sur l'emplacement

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 man 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 Badesees "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 Anschlussstelle Freiwalde der A13 ca. 37 km entfernt. Von hier aus sind Berlin, Dresden oder auch Cottbus gut zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 39.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24314008 - 15913 Byhleguhre

## 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)