

Küstriner Vorland / Neu Manschnow

# Freiraum in jeder Hinsicht - Historisches Landhaus mit viel Potential

????????? ??????????: 23421010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ?????????: 5.5 • ?????? ????: 10.835 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ??? ??????

???????? ??????????	23421010	????? ???????	275.000 EUR
????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	5.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	1		
????? ?????????????	1850	?????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????????	????????? ??????? ????????????	263.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.09.2032	???????????? ????????????? ????????????	H

???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????





???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ?????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????





???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



???????? ?????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilien-  
bewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

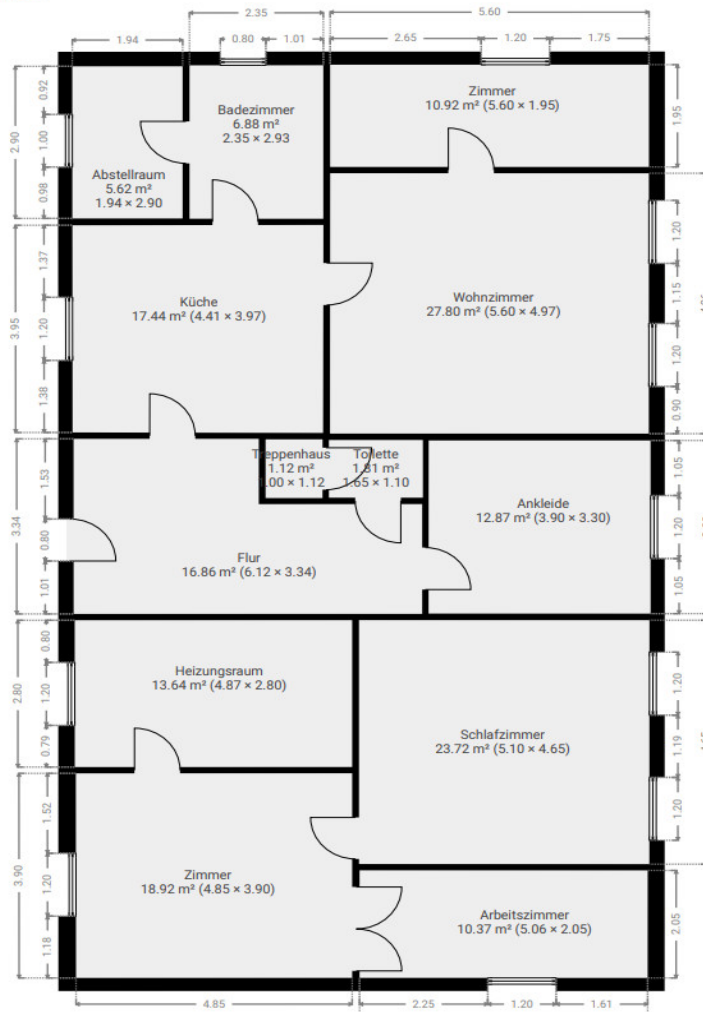
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

???????

Erdgeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

??? ?????? ???????????

FREIRAUM IN JEDER HINSICHT! Zum Verkauf steht ein historisches und charmantes Landhaus, das ca. 1850 erbaut und ab 1994 modernisiert bzw. liebevoll teilsaniert wurde. Das Haus liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 10.835 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer, bietet die Immobilie viel Platz und Komfort sowie eine Menge Potential. Das Haus verfügt über eine Forster-Zentralheizung, die 1998 eingebaut wurde sowie über Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Fliegengitter. Die Elektrik wurde ebenfalls 1998 komplett erneuert. Die Holztüren im Haus wurden 2001 restauriert oder neu angefertigt. Die Fassade wurde 2022/2023 saniert. Der zweistöckige Dachboden hat links und rechts in der Giebelseite verbaute Stuben. Eine davon ist mit einem historischen Kachelofen ausgestattet. Ebenfalls sind zwei Räucherkammern vorhanden. Der Dachboden ist ausbaufähig und bietet ca. 165 m<sup>2</sup> zusätzliche Ausbaureserve. Das Dach ist sanierungsbedürftig. Der Keller mit einer Nutzfläche von ca. 46 m<sup>2</sup> ist ein Gewölbekeller mit Ziegelboden und in drei Kammern aufgeteilt. Im ersten Bereich liegen die Zuleitungen für Wasser, Strom und Abwasser. Er eignet sich hervorragend als Weindepot oder als Vorratskeller. Das Grundstück ist sehr gepflegt, umlaufend eingefriedet und verfügt über zwei neuwertige Einfahrtstore. Auf dem Grundstück befinden sich ein Pferdestall (zur Zeit inaktiv), eine Werkstatt, ein Fahrradraum und ein Holzlagerraum. Das Haus ist von einem malerischen Garten umgeben, in dem Kinder spielen und Erwachsene sich entspannen können. Auf dem Grundstück befinden sich Obstbäume, Kastanien, Walnussbäume und sonstige Laubbäume. Ein kleines Feld bietet die Möglichkeit eigenes Gemüse anzubauen. Die Terrasse vor dem Haus lädt zum Grillen und zum entspannten Sonnenabend ein. Ein eigener Brunnen ist im hinteren Teil des Grundstücks vorhanden. Das Landhaus ist aufgrund der teilweisen Sanierung für Liebhaber solcher Anwesen bestens geeignet. Durch die hervorragende Lage am Ortsrand bietet es den Bewohnern ein ruhiges und idyllisches Wohnen in entspannter Umgebung und ist dennoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Glasfaserleitung für schnelles Internet ist vorhanden und ermöglicht modernste Kommunikationstechnik und ruhiges Arbeiten im Home-Office. Insgesamt bietet diese besondere Immobilie Freiraum in jeder Hinsicht, ein besonderes Wohnambiente sowohl für Paare als auch für Familien. Wir laden Sie herzlich ein, dieses einzigartige Anwesen zu besichtigen und sich von seinem Charme und seinen Möglichkeiten inspirieren zu lassen.

???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

????????????????? ??? ???? ????????

Grundstücksfläche: ca. 10.835 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>

zuzüglich Ausbaureserve im Dachgeschoss: ca. 165 m<sup>2</sup>

(Breite 9,50 m x Länge 17,40 m, Höhe 6 m)

Nutzfläche: Gewölbekeller ca. 46 m<sup>2</sup> (Breite 4,70 m x Länge 9,80 m)

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:

- Baujahr ca. 1850

- Raumhöhe ca. 3 m

- Modernisierungen:

1995 Wasserinstallation (inkl. aller Leitungen)

1995 Abwassergrube (inkl. Zuleitung)

1996 Satellietenanlage

1996 Kachelofen Küche saniert

1998 Elektrik (alle Leitungen inkl. Verteilerkasten, Sicherungen)

1998 Bad mit Dusche (Boiler neu in 2021)

1998 Küche inkl. Geräte (Herd aus 2010 und Kühlschrank 2019)

1998 Doppelt verglaste Holzfenster Küche und Bad

1998 Forsterzentralheizung inkl. aller Leitungen (Emmisionsprüfung 2023)

2001 Holztüren (Eiche) Neuanfertigung + Restauration

2010 Veranda und Vorbau

2005-2023 Trocken- und Innenausbau (inkl. Böden)

2022 Hoftor

2022/2023 Fassadensanierung

2021-2023 Kunststofffenster doppelt verglast inkl. Fliegengitter

2023 Glasfaseranschluss

NEBENGEBÄUDE:

- Fahrradraum ca. 13 m<sup>2</sup>

- Werkstatt ca. 12 m<sup>2</sup>

- Pferdestall (inaktiv) ca. 69 m<sup>2</sup>

- Holzlagerraum ca. 10 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

??? ??? ??? ????????????

**GEOGRAFIE:** Das Küstriner Vorland ist eine Region im östlichen Teil des Landes Brandenburg. Die Gemeinde Küstriner Vorland besteht aus den Ortsteilen Gorgast, Küstrin Kitz und Manschnow, als Handelszentrum. Die Landschaft von Küstriner Vorland ist geprägt von flachen Ebenen, die von sanften Hügeln, Wäldern, Seen und kleinen Flüssen durchzogen sind. Die Gegend liegt im Übergangsbereich zwischen der Oderbruch-Region und dem Oderhochland. Das Oderbruch gehört zum europäischen Kulturerbe. Küstriner Vorland liegt an der Oder, einer der größten Flüsse in Mitteleuropa. Sie prägt die Landschaft und bietet Möglichkeiten für Wassersportaktivitäten und Erholung. Entlang des Ufers finden sich malerische Auenlandschaften und Feuchtgebiete, die reich an Flora und Fauna sind. In der Umgebung von Küstriner Vorland befinden sich historische bedeutsame Orte und Denkmäler, wie zum Beispiel die Festung Küstrin, heute auf polnischer Seite und ein Teil der Gemeinde Kostrzyn n. Odra, die im 16. Jahrhundert erbaut wurde. Das Fort Gorgast mit seinen Kasematten diente als Vorposten. Die Festung spielte eine wichtige Rolle während verschiedener Konflikte und Kriege in der Region. Heutzutage hat sich die Landschaft um Küstriner Vorland verändert. Die Region ist durch moderne Siedlungen und Infrastruktur geprägt. Dennoch gibt es viele grüne Gebiete und Naturreservate, die Besucher anlocken und eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt beherbergen. **LAGE/VERKEHR:** Küstriner Vorland liegt am Knotenpunkt der B1 und B112. Von hieraus ist die Berliner Autobahn A11 über die B1 zu erreichen. Über die B112 gelangt man zur Anschlussstelle der Autobahn A12 bei Frankfurt (Oder) in Richtung Berlin und Polen. **Öffentliche Verkehrsmittel:** Im Stadtteil Küstrin Kietz befindet sich ein Bahnhof mit direkter Bahnverbindung zwischen Berlin und Küstrin-Kietz sowie direktem Anschluss an das Schienennetz. Eine Busverbindung verbindet das Küstriner Vorland mit Frankfurt (Oder). **Wasser:** Da das Küstriner Vorland von der Oder durchflossen wird, ist auch eine Anreise per Schiff möglich. Verschiedene Anlegestellen an der Oder bieten die Möglichkeit, die Region mit Ausflugsschiffen zu erkunden. **Alles zum Standort:** In der Region selbst gibt es ein gut ausgebautes Straßennetz, das die einzelnen Dörfer und Siedlungen miteinander verbindet. Zur Infrastruktur gehört auch der öffentliche Personennahverkehr, der die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden sicherstellt.



??????? ????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 263.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Kohle. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 23421010 - 15328 Küstriner Vorland / Neu Manschnow

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4 Bad Saarow  
E-Mail: [bad.saarow@von-poll.com](mailto:bad.saarow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)