

Lebus

# MEHRGENERATIONENHAUS - Ein Haus für die große Familie mit Hof, Scheune & Grünland

VP azonosító: 24421015



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 288 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 23.060 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## Áttekintés

VP azonosító	24421015	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 288 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2017
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	5	Hasznos terület	ca. 200 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	1948		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Egyéb		

VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	131.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.07.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Más fűtési lehetőség		

VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## Az ingatlan



VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## Az ingatlan



VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## Az ingatlan



VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## Az ingatlan





VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## Az ingatlan



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Ein- bis Zweifamilienhaus im kleinen Ortsteil Wüste Kunersdorf in Lebus, in unmittelbarer Nähe zur polnischen Grenze mit Platz für die ganze Familie. Zur Liegenschaft und im Kaufpreis enthalten sind ca. 23.060 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese bietet einen herrlichen Blick ins eigene Grün und auf ein direkt anliegendes Pferdegestüt (verpachtet). Die Immobilie wurde im ca. Jahr 1948 in massiver Bauweise errichtet und stetig modernisiert/saniert. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für PKW-Stellflächen im Innenhof und hat einen sehr großen Garten mit viel Potential, um seine persönliche "Handschrift" einbringen zu können. Die Wohnfläche von ca. 288 m<sup>2</sup>, zzgl. ausreichend Nutzfläche verteilen sich auf 4 Etagen (KG, EG, DG, Spitzboden) mit insgesamt 7 Zimmern und auf 3 Scheunen/Nebengebäuden im Hof. Das geräumige Ein- bis Zweifamilienhaus besticht nicht nur durch ihr charmantes Äußeres, sondern auch durch ihre durchdachte Grundrissgestaltung. Die Böden sind mit Parkett, Laminat oder Fliesen belegt. Die Fenster im Erdgeschoss als auch die Fenster im Obergeschoss sind aus doppeltverglastem Kunststoff und zusätzlich mit manuellen/teilw. elektr. Rollläden ausgestattet. Beim Eintritt in das helle Entree des Hauses befindet sich der großzügiger Eingangsbereich sowie ein Empfangsbereich mit Sitzgelegenheit. Geradezu führt der lange hell beleuchtete Flur zu verschiedenen Räumlichkeiten. Linksseitig finden Sie ein Arbeits-, Schlaf-, oder Kinderzimmer und rechtsseitig den großzügigen Wohn- und Essbereich. Der Wohn- und Essbereich ist durch seine großen Fenster von Helligkeit und Freundlichkeit geprägt. Geht man den Flur weiter entlang, befindet sich ein weiteres Arbeits-, Schlaf-, oder Kinderzimmer mit einem angrenzendem weiteren kleinen Zimmer, welches als Ankleide genutzt werden kann. Darüber hinaus befindet sich Links vom Flur die Einbauküche, die mit allen elektrischen Geräten ausgestattet ist. In der Küche befindet sich ebenso ein Essbereich. Abgehend von der Küche bietet eine Speisekammer ausreichend Platz für Abstellmöglichkeiten und das Badezimmer mit Dusche ist ebenso von der Küche als auch vom Ankleidezimmer nebenan erreichbar. Den Flur weiter entlang befindet sich ein weiteres Arbeits-, Schlaf-, oder Kinderzimmer. Ebenso befindet sich hier ein zum Verweilen einladender Wintergarten mit Ausgang zum Hof. Eine wertige Holzterrasse führt in den Vollkeller sowie in das ausgebaute Dachgeschoss und Spitzboden, welches als Einliegerwohnung nutzbar ist. Im Dachgeschoss befinden sich aktuell 2 Zimmer, ein Flur, Küche und ein modernes Badezimmer mit Dusche. Ein weiterer großer Raum (ca. 50 m<sup>2</sup>) bietet noch Ausbaupotential. Über eine Raumpartreppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden, welcher zusätzlichen Platz für Kreativität oder eine große Abstellfläche bietet. Die Gasheizung aus ca. 2017 befindet sich im Keller, im dazugehörigen HAR, welcher ebenso praktische Lagermöglichkeiten bietet. Die gesamte Liegenschaft bietet

noch viele Möglichkeiten Einfluss auf die Gestaltung und Aufteilung zu nehmen. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann vereinbaren Sie gern mit uns einen Besichtigungstermin! HINWEIS: Die Grünflächen gegenüber sind aktuell verpachtet (bis 04/2029 zu einem Preis von 30 € mtl.).

**VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus**

## Minden a helyszínr?!

**GEOGRAFIE:** Lebus ist eine Kleinstadt im Südosten des Landkreises Märkisch-Oderland in Brandenburg etwa zehn Kilometer nördlich von Frankfurt (Oder). Der Ort hat ca. 3.200 Einwohner. Es gibt mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule, sodass auch für Familien mit Kleinkindern gesorgt ist. Im nahegelegenen Frankfurt (Oder) erwartet junge Menschen ein hervorragendes Bildungsangebot – von allen Regelschulformen bis hin zu der Europa Universität Viadrina mit zahlreichen Zukunftsstudiengängen. Darüber hinaus befinden sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten praktisch direkt vor der Haustür und versprechen echte Lebensqualität. Man wohnt wo andere Urlaub machen, hat viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, gut geführte Restaurants und muss nicht auf weitere Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs verzichten. **LAGE/VERKEHR:** Lebus liegt ca. 60 km von der östlichen Berliner Stadtgrenze entfernt und ist verkehrstechnisch gut zu erreichen. Von der Bundesautobahn A 12 Berlin – Frankfurt (Oder), Anschlussstelle Frankfurt (Oder) - Mitte benötigt man mit dem Auto ca. 20 min nach Lebus. Vom nur ca. 11 km entfernten Bahnhof in Frankfurt (Oder) ist man mit dem Zug in 47 Minuten in Berlin-Ostbahnhof. Der Regional-Express (RE1) Frankfurt/Oder - Berlin - Magdeburg fährt stündlich. Die Busse der Linien 968 und 969 stellen den Anschluss in Richtung Frankfurt (Oder) und Seelow her. Das Zentrum von Berlin liegt ca. 115 km und die Städte Frankfurt (Oder) sind ca. 10 km, Fürstenwalde ca. 50 km und Grünheide (Tesla) ca. 70 km entfernt. Den neuen Berliner Flughafen BER erreicht man mit dem Auto in ca. 90 km und ca. 60 min. **FREIZEIT:** Die Freizeitmöglichkeiten an der Oder, im nahegelegenen Naturpark Schlaubetal, an den Müllroser Seen oder dem großen Helenesee sind nahezu endlos. Ob Wandern, Zelten, Joggen, Radfahren, Baden, Schwimmen, Surfen, Segeln, Angeln oder Motorbootfahren - all das ist in idyllischer Landschaft und sehr exklusiv möglich. Auf den gepflegten und gut ausgeschilderten Wander- und Radwegen lässt sich die Natur hervorragend genießen. **WIRTSCHAFT:** Der Regionale Wachstumskern Frankfurt (Oder) ist ein wichtiges Wirtschaftszentrum im Osten Brandenburgs, das über zukunftsorientierte Wachstumspotenziale verfügt. Verschiedene Zweige der Industrielwirtschaft in den Bereichen Automotive, Ernährungswirtschaft, Logistik oder Metallerzeugung haben sich hier angesiedelt.

VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 131.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 24421015 - 15326 Lebus

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)