

Unterspreewald / Neuendorf am See

# Großzügiges, energieeffizientes Haus in Seenähe - idealer Wohnkomfort

**CODICE OGGETTO: 23314003**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 419 m<sup>2</sup> • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.128 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23314003	Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Superficie netta	ca. 419 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	19	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Anno di costruzione	1936	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Garage/Posto auto	3 x Garage	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	23.83 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.06.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico		

CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

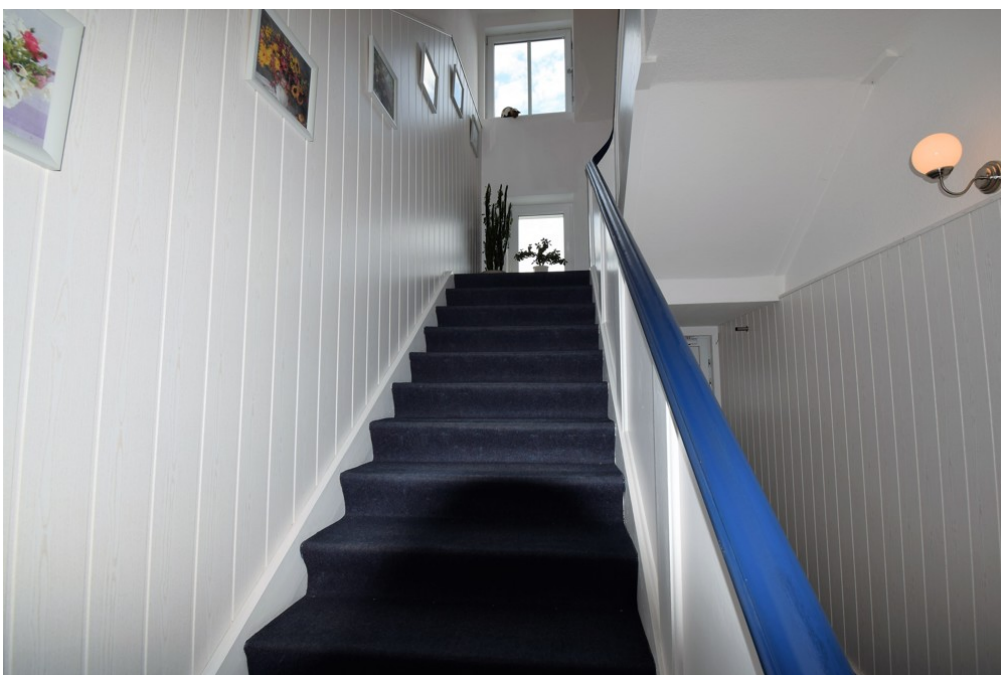
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the company's website interface. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See**

## Una prima impressione

Ein Vierseitenhof, idyllisch ca. 300 m vom Neuendorfer See entfernt, direkt am Fließ gelegen, sucht neue Eigentümer. Das ehemalige Gast- und Pensionshaus wurde ab 2005 liebevoll, komplett saniert. Historische Elemente wurden erhalten und harmonisch integriert. Im unterkellerten Wohnhaus wurde das komplette Erdgeschoss in eine lichtdurchflutete 6-Raum-Wohnung mit einem großen Wohlfühl-Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Bidet sowie einem Gäste-WC verwandelt. Im Schlafzimmer sorgt eine Klimaanlage für angenehme Nächte. Das Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer mit seinem schönen Eckkamin garantiert entspannte Atmosphäre. Von der geräumigen Küche aus gelangt man auf die Terrasse und weiter in den Innenhof. Im Seitenflügel des Hauses befand sich der ehemalige Tanzsaal. Hier wurde eine weitere Wohnung mit ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant. Das Dach ist mit hochwertigen, glasierten Ziegeln eingedeckt, die Außenwände wärmegeklämt und neue Fenster verbaut. Viele Platz für eigene Ideen!! Im Obergeschoss des Hauses befinden sich 6 vollständig eingerichtete Ferienappartements zur Privatvermietung und warten darauf wieder Gäste aufzunehmen. Die Ferienappartements haben einen separaten Eingang über den Innenhof. Das Dachgeschoss bietet weiteres Potential zum Ausbau. Das Haus ist komplett mit Fußbodenheizung versehen, welche durch zwei Erdwärme-Pumpen beheizt wird. Eine zusätzliche Luft-/Wärmepumpe sorgt für ausreichend warmes Wasser. Somit ist eine sehr kostengünstige, energieeffiziente Versorgung des Hauses gewährleistet. Im Keller des Hauses sind neue halbhohe Isolierglasfenster eingebaut und es gibt eine praktische Dusche mit WC. Es existiert ein Wäscheräum mit 2 Waschmaschinen und Trockner und einige weitere Kellerräume zur individuellen Nutzung. Die ehemalige Scheune wurde in eine Doppelgarage und einen zusätzlichen Werkstattbereich mit Hebebühne und elektrischem Rolltor verwandelt. Ein weiteres Nebengebäude dient gegenwärtig als Fahrrad-/Abstellraum. An der Rückseite der Scheune lädt eine überdachte, nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse zum Träumen ein. Hier hat mein einen wunderbaren, unverbaubaren Blick über den großzügigen Garten, in die Spreewaldlandschaft mit der Spree und der Mündung in den Neuendorfer See. Das gesamte Grundstück ist eingefriedet, ein elektrisches Einfahrtstor sorgt für Sicherheit.

**CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See**

## Dettagli dei servizi

- hochwertig ausgestattetes Wohnhaus für 1 bis 2 Familien mit Ausbaupotential im Dachgeschoss und dem ehemaligen Tanzsaal zu 2 weiteren Wohnungen
- sehr gepflegte und modernisierte Immobilie
- im Erdgeschoss 6-Raum-Wohnung mit Wohlfühlbad, Gäste-WC, großem Hark-Eckkamin, Einbauküche
- 6 komplett eingerichtete Wohneinheiten/Ferienwohnungen ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss
- alle Fenster im Erdgeschoss mit elektrischen Jalousien mit Zeitschaltuhr versehen
- neuwertige bzw. hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung in beiden Etagen
- Erdwärme über Flächenkollektoren, Warmwasserbereitung über Luft-Wärmepumpe mit hoher Energieeffizienz
- 3 Garagen mit Werkstattbereich inklusive Hebebühne
- alle Nebengebäude erhielten ein neues Dach
- viel moderne Technik im Haus verbaut wie Transponder-Technik am Eingangstor und Gästeflurzugang, dimmbare Beleuchtung, diverse Bewegungsmelder
- abgehangene Decken mit Einbaustrahlern
- verschiedenes Material wie elektrische Rolll Tore, hochwertige Haustür für den Anbau u.a. zum weiteren Ausbau vorhanden
- Elektrik, Trinkwasser/-Abwasserleitungen komplett erneuert
- großer Garten zur individuellen Nutzung
- eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- direkt am Fließ gelegen mit Verbindung über die Spree zum Neuendorfer See
- traumhafte, sehr ruhige Lage



**CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See**

## Tutto sulla posizione

Neuendorf am See ist ein Ortsteil der Gemeinde Unterspreewald im Bundesland Brandenburg, ca. 55 km südöstlich von Berlin. Die Immobilie ist idyllisch in Ufernähe der Spree gelegen, welche unweit in den Neuendorfer See mündet. Der Ort liegt im Biosphärenreservat Unterspreewald. Die Anschlussstelle Halbe/Teupitz BAB 13 ist ca. 17 km entfernt. Berlin und der Flughafen BER sind somit schnell zu erreichen. Der nächste Bahnhof ist Halbe ist ca. 12 km entfernt. Der Bahnhof Brand, „Tropical Islands“ liegt etwa 20 km entfernt. Von diesen Bahnhöfen aus sind Bahnfahrten nach Berlin oder Cottbus mit dem RE2 und RE7 in halbstündigem Takt möglich. Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Kita und Hort und diverse Handwerksbetriebe befinden sich im ca. 3 km entfernten Nachbarort. Die Kreisstadt Lübben (Spreewald) liegt ca. 25 km entfernt. Hier finden sich sämtliche Schulformen, medizinische Einrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und mehr.

**CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 23.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.

**CODICE OGGETTO: 23314003 - 15910 Unterspreewald / Neuendorf am See**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1 Spreewald / Lusazia  
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)