

Lübben (Spreewald)

# Solides Einfamilienhaus in begehrter Lage

**CODICE OGGETTO: 24314011**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 863 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

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

CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24314011	Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1995	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	117.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)**

## Una prima impressione

Diese ruhig gelegene Immobilie könnte Ihr perfektes Zuhause werden in der Sie Ihre Wohnträume verwirklichen können. Das Haus verfügt über fünf Wohnräume in Erd- und Dachgeschoss verteilt sowie das beheizte Kellergeschoss mit 2 Räumen. Über einen Windfang gelangt man in das Haus. Die offene Wohnküche mit Kochinsel und Einbauküche erreichen Sie durch eine Glasschiebetür. Der offen gestaltete Ess- und Wohnbereich mit vor gerüstetem Kaminanschluss bietet mit direktem Zugang auf den ca. 20m<sup>2</sup> großen Freisitz viel Platz für gemütliche Stunden im Kreise der Familie. Vom Freisitz aus gelangen Sie über eine Treppe direkt in den Garten. Über die Diele gelangen Sie in das neugestaltete, moderne Tageslichtbad mit begehbare Echtglas-Dusche und das angrenzende Schlafzimmer. Über eine Massivtreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Die lichtdurchflutete Galerie bietet Zugang zu allen Räumen, einem Wohnraum mit zusätzlichem begehbaren Kleiderschrank und einem weiteren Wohnraum. Ein dritter Wohnraum wurde für die Möglichkeit als Küchennutzung vor gerüstet. Alle Wohnräume im Dachgeschoss sind mit bodentiefen Fenstern ausgestattet. Ein weiteres Bad mit Duschkabine und Badewanne befindet sich im Dachgeschoss. Somit ist hier eine komplett eigenständige Wohneinheit nutzbar. Das Haus ist voll unterkellert. Das Kellergeschoss kann sowohl durch den Innenbereich als auch über einen separaten überdachten Zugang vom Außenbereich erreicht werden. Die Kellerräume werden teilweise als Wohnräume genutzt. Im Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Toilette ist die Niedertemperatur-Gasheizung mit Technik der Firma BUDERUS installiert. Unter dem Freisitz bietet eine kleine Werkstatt/Fahrradabstellraum Platz für Hobby's. Direkt am Haus befindet sich eine Doppelgarage. Das Haus wird mit Plattenheizkörpern beheizt. Das Mauerwerk besteht aus Proton. Der Garten ist mit einem Mähroboter ausgestattet. Eine Carport im Gartenbereich wird als Sitzplatz im Freien genutzt. Der hübsch angelegte Garten bietet ausreichend Platz in der Freizeit zum Entspannen.

**CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)**

## Dettagli dei servizi

- massives Einfamilienhaus mit fünf Wohn-/Schlafräumen
- 2 weitere Wohnräume im beheizten Kellergeschoss
- zwei voll ausgestattete Bäder im Wohnbereich
- zusätzliches WC im Kellergeschoss
- großer Freisitz - vom Wohnzimmer aus begehbar mit direktem Zugang zum Garten
- alle Fenster mit Jalousien ausgestattet
- Heizung Niedertemperatur-Gas-Heizkessel
- Spitzboden als Stellfläche nutzbar
- zwei Garagen, ein Carport, zwei Zufahrten
- Fernsehen über SAT
- Mähroboter im Garten

**CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)**

## Tutto sulla posizione

Die Kreisstadt Lübben liegt ca. 80 Kilometer südöstlich Berlins mitten im UNESCO-Biosphärenreservat Spreewald. Nur eine Stunde vom Großstadtgetümmel entfernt begeben Sie sich in ein touristisch hervorragend erschlossenes, atemberaubendes Naturparadies mit viel Grün und Kultur. Über die Autobahn A 13 (Abfahrt ca. 8 km entfernt) erreichen Sie in einer Stunde sowohl Berlin als auch Dresden. Der Bahnhof Lübben ist an das RE-Netz der Bundesbahn angeschlossen, Sie erreichen Berlin-Hauptbahnhof innerhalb von 40 Minuten. Die Züge fahren im 30-Minuten-Takt. Der Großflughafen "Berlin-Brandenburg" BER ist in 45 Minuten erreichbar. Die sehr gut ausgebaute Infrastruktur in Lübben bietet Geschäfte, Kindergärten, sämtliche Schularten, Ärzte, Kliniken, kulturelle Einrichtungen, Restaurants und vieles mehr. Die Immobilie liegt nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt in einer ruhigen, beliebten Wohngegend.

**CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 117.31 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 24314011 - 15907 Lübben (Spreewald)**

## 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)