

Spreenhagen

# Historische Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten und vielseitigen Nebengebäuden

Número da propriedade: 25016011



PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 74 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 1.885 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25016011 - 15528 Sprehagen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreehagen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25016011                                             |
| Área                   | ca. 74 m²                                            |
| Quartos                | 3                                                    |
| Quartos                | 2                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1900                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 199.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 50 m²                                                                 |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                 |

Número da propriedade: 25016011 - 15528 Sreenhagen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 171.30 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 25.08.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1993                     |

Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## O imóvel



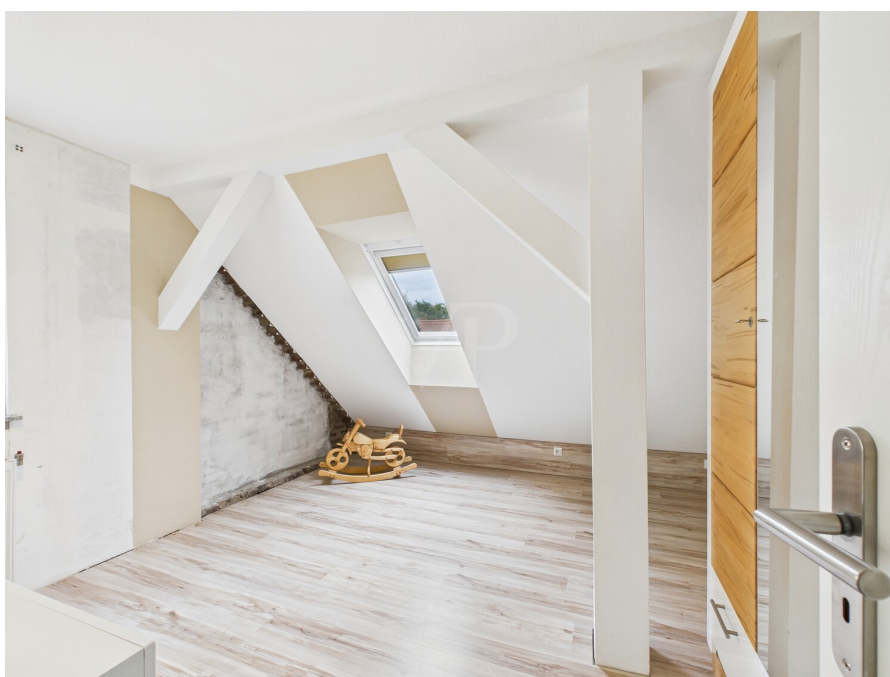
Número da propriedade: 25016011 - 15528 Sprehagen

## O imóvel



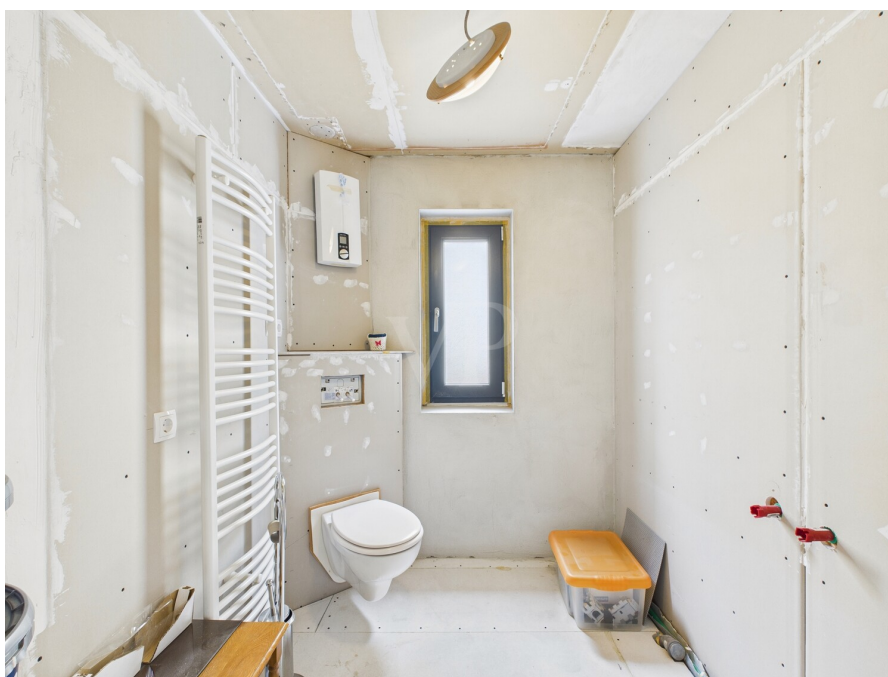
Número da propriedade: 25016011 - 15528 Sreenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25016011 - 15528 Sreenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25016011 - 15528 Sreenhagen

## O imóvel



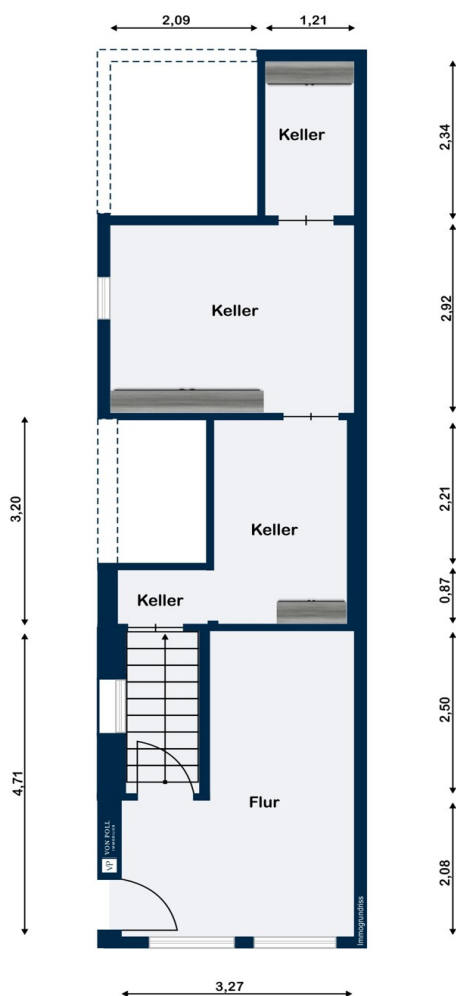
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

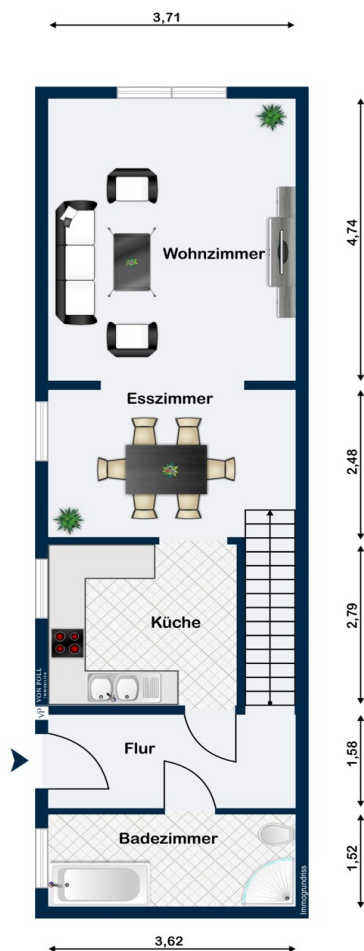
**03375 - 52 83 98 0**

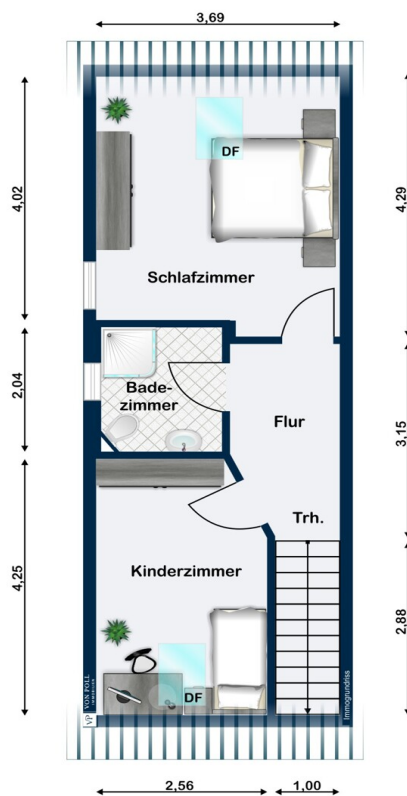
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Número da propriedade: 25016011 - 15528 Sprehagen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## Uma primeira impressão

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1900 (ca.) bietet Ihnen auf ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnideen zu verwirklichen. Das Haus steht auf einem ca. 1.885 m<sup>2</sup> großen, schlauchartigen Grundstück, das neben einem Vorgarten und großzügigem Gartenbereich auch zwei weitere Nebengebäude umfasst.

Das Haus präsentiert sich mit insgesamt drei gut geschnittenen Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Die Raumaufteilung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder handwerkaffine Selbstnutzer. Im Erdgeschoss befindet sich ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das zweite Badezimmer im Dachgeschoss wurde bereits begonnen, befindet sich jedoch noch im Rohbau – hier können die neuen Besitzer eigene Vorstellungen einbringen und abschließen. Der Dachboden ist gedämmt und im Rahmen umfassender Trockenbauarbeiten ausgebaut worden, die seit 2010 zusammen mit weiteren Modernisierungen durchgeführt wurden.

Zu den in den letzten Jahren durchgeführten Erneuerungen zählen unter anderem der Austausch der Fenster, die Installation einer neuen Küche, das Einbringen einer Horizontalsperre, etc... Nicht alle Modernisierungen wurden bereits vollendet, weshalb handwerkliches Geschick gefragt ist – ideal für alle, die ein Handwerkerobjekt mit Potenzial zu schätzen wissen.

Das Highlight dieses Anwesens ist das weitläufige Grundstück: Es bietet neben dem Vorgarten reichlich Platz für Gartenbau, Freizeitgestaltung und persönliche Projekte. Dank fest verlegter Wasserleitungen auf dem gesamten Grundstück lässt sich die Bewässerung individuell steuern, was die Pflege erheblich vereinfacht. Eine Besonderheit bildet die Zufahrt von hinten, die praktische Transporte auf das Grundstück ermöglicht.

Zusätzlichen Raum bietet die hintere Scheune, in der neben einer großzügigen Werkstatt auch eine Garage angelegt ist. Ein weiteres Nebengebäude beherbergt eine funktionale Sommerküche, die in der warmen Jahreszeit zeitgemäßen Komfort verspricht. Die Scheune, Nebenflächen und die Sommerküche ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Lagerraum, Hobbywerkstatt oder auch für den Ausbau zusätzlicher Flächen.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Interessenten, die individuelle

Gestaltungsoptionen schätzen und sich durch Eigenleistung ein besonderes Zuhause erschaffen möchten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten und dem Charme dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## Tudo sobre a localização

### GEOGRAFIE:

Spreenhagen ist eine amtsangehörige Gemeinde im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg mit ca. 3.494 Einwohnern.

### LAGE/ VERKEHR:

Spreenhagen liegt an den Landesstraßen L 23 zwischen Grünheide und Storkow und L 36 zwischen Spreenhagen und Fürstenwalde. Die A 12 (Berlin–Frankfurt (Oder)) mit der Anschlussstelle Storkow und die A 10 (Berliner Ring) mit dem Autobahndreieck Spreeau durchqueren das Gemeindegebiet. Die Fahrtzeit zum neuen Flughafen BER beträgt ca. 30 Autominuten und zum Berliner Stadtzentrum ca. 45 Autominuten.

### WIRTSCHAFT:

Die Tesla-Gigafactory eröffnet 2021 ihre Pforten und erwartet mittelfristig ca. 7.000 Arbeitsplätze. Baubeginn der Fabrik war im ersten Halbjahr 2020. In einer ersten Ausbaustufe will Tesla pro Jahr 150.000 Elektrofahrzeuge bauen. Später sollen die Kapazitäten auf bis zu 500.000 Fahrzeuge jährlich erweitert werden.

### INFRASTRUKTUR in Spreenhagen:

Es gibt 2 Kitas und 1 Grundschule

Einkaufen: Netto, Post, Tankstelle, Apotheke, Bäcker, Fleischer

Ärzte: Allgemein-Mediziner, Internist, Zahnarzt

### FREIZEIT/ NATUR:

Hartmannsdorf wird als Naherholungsgebiet von vielen Berlinern genutzt. Die wald- und wasserreiche Umgebung zieht gerade in den Sommermonaten zahlreiche Gäste an. Besonders reizvoll sind das Landschaftsschutzgebiet um Hartmannsdorf, das Naturschutzgebiet Tribscher See und der Stahlberg.

### KULTUR:

Der Kulturverein 'Kulturlandschaft-Spree' e.V. organisiert regelmäßig interessante, kulturelle Veranstaltungen für Anwohner und Gäste.

Gottesdienste und Konzerte finden in der Kirchgemeinde Spreenhagen und in der Hoffnungskirche nach Neu Hartmannsdorf statt.

Número da propriedade: 25016011 - 15528 Sreenhagen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25016011 - 15528 Spreenhagen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b, 15537 Erkner

Tel.: +49 3362 - 50 97 730

E-Mail: [erkner@von-poll.com](mailto:erkner@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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