Sellessen

# 4-Seiten Hof mit großem Wohnhaus und idyllischem Grundstück

***Objektnummer: 25317002***

**KAUFPREIS:** 165.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 2.830 m²

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25317002 |
| Wohnfläche | ca. 160 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1878 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 165.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 11.03.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 501.59 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Ein erster Eindruck

Diese Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit zum Erwerbs eines urigen 4-Seiten-Hofes in schöner Ortslage in Sellessen. Das Ensemble besteht aus dem großen Wohnhaus aus dem Jahr 1878, welches in den 60-er Jahren erweitert wurde sowie zwei Nebengelassen und einer großen Scheune. Auf Grund der Anordnung der Bauten ergibt sich im vorderen Bereich ein klassischer Hof. Hinter der Scheune erstreckt sich ein wunderschönes Naturareal einer großen Wiesenfläche mit altem Baumbestand. Hier genießen Sie ein wahres Natureldorado. Das Wohnhaus ist sanierungsbedürftig. Hervorzuheben ist das große Flächenpotenzial. Im Erdgeschoss gibt es vier großzügig geschnittene Wohn/- bzw. Schlafräume, die Küche und ein Bad mit Badewanne. Im Obergeschoss befinden sich vier Wohn-bzw. Schlafräume unterschiedlicher Größe, zwei Dachräume sowie der Zugang zum großen Dachboden. Das Objekt wird über Zentralheizung (Öl) beheizt. Außerdem gibt es mehrere, original erhaltene und funktionstüchtige Kachelöfen, originale Dielenböden und weitere erhaltene Bestandteile. Das Haus besitzt noch immer einen gewissen Charme, der mit durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen belebt und ideal erweitert werden kann. Im Außenbereich befinden sich zwei große Nebengelasse, die Scheune sowie eine wunderschöne Grundstücksfläche im hinteren Bereich.

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Ausstattung und Details

- großes Wohnhaus aus dem Jahr 1878
- Erweiterung (Vergrößerung) des Hauses mit komplett neuem Dachstuhl in den 60-er Jahren
- Teilsanierung des Hauses in den 90-er Jahren erfolgt
- insgesamt 9 Wohn- bzw. Schafräume
- Zentralheizung (Öl) > Heizkessel defekt
- Jalousien an allen Fenstern vorhanden
- originale Bestandteile wie Kachelöfen, Fliesen und Holzdielenböden
- erhaltene Nebengelasse
- große Scheune
- Biokläranlage (Schilf)

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Alles zum Standort

Sellessen ist ein Ortsteil der Stadt Spremberg und befindet sich ca. 5km vom Stadtkern entfernt. Der Ortsteil liegt am Ufer der Talsperre Spremberg. Der Stausee liegt in unmittelbarer Nähe. Verkehrstechnisch ist der Ort über die Bundesstraße 97 und die Landesstraßen 52 und 48 zu erreichen. Für den Radtourismus ist ein besonders gut ausgeprägtes Radwegenetz mit Anschluss zur gesamten Niederlausitz-Region vorhanden.

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 501.59 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

**Objektnummer: 25317002 - 03130 Sellessen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26  Cottbus
E-Mail: cottbus@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com