

Byhleguhre / Byhlen

# Solides Einfamilienhaus mit viel Nebengelass

Número de propiedad: 24314009



PRECIO DE COMPRA: 160.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.223 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 24314009          |
| Superficie habitable | ca. 106 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 5                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1920              |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 160.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido             |

Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Tipo de calefacción                 | Estufa     |
| Fuente de energía                   | Aceite     |
| Certificado energético válido hasta | 25.06.2034 |
| Fuente de energía                   | Aceite     |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 202.28 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1993                   |

Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propiedad



Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propiedad



Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propiedad



Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propiedad



Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propiedad



Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propiedad



Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propiedad



Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propiedad



Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## La propiedad



Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein 1920 solide erbautes Einfamilienhaus, dass von 1982-1984 mit einem Anbau erweitert wurde. Über die ca. 20 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse gelangt man in die Veranda des Hauses. Von hier aus linker Hand befindet sich das sanierungsbedürftige Tageslicht-Bad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC. Vom Flur aus links findet sich das Wohnzimmer mit zusätzlichem Warmluftofen, welcher vom Flur aus beheizt werden kann und für wohlige Wärme sorgt. Weiter geht es zur Küche und von hier aus in das Schlafzimmer. Über eine Holzterasse gelangt man in das Dachgeschoss. Hier sind ein Gäste-WC und zwei weitere Räume mit Dachschrägen zu finden. Das Haus ist teil unterkellert. Die Niedertemperatur-Ölheizung mit Öltanks ist hier installiert. Das Haus wurde ständig instandgehalten, bedarf jedoch einiger Modernisierungen. Die ehemalige Scheune wurde zur Gaststätte umgebaut und 1991 durch einen Sanitärtrakt und ein Billardzimmer auf ca. 129 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert. Das gesamte Nebengebäude wurde zu letzt als Ferienwohnung genutzt. Ein Hinter-Ausgang führt direkt in den Gartenbereich. Am Nebengebäude angeschlossen sind 2 Garagen. Die Zufahrt ist über eine zweite Grundstückseinfahrt gesichert. Im hinteren Teil des Gartens ist eine biologische Pflanzenkläranlage errichtet worden. Das gesamte Grundstück ist eingefriedet.

Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Detalles de los servicios

Einfamilienhaus:

4 Zimmer

Bad, Gäste-WC, Küche

zusätzliche Heizmöglichkeit mit Warmluftofen

Aussenjalousien an allen Fenstern mit Insektenschutz, 3 Jalousien mit Solar-Antrieb

Nebengebäude ehemalige Gaststätte:

2 große Räume, Damen- und Herren-WC, Dusche, Küche, Lagerräume,

Warmwasserbereitung über Elektroboiler, alle Fenster mit Aussenjalousien

biologische Pflanzenkläranlage

Brunnen für Gartenbewässerung

Gartenpavillion mit Grillkamin

Holz-Gartenbungalow

2 Garagen

Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Todo sobre la ubicación

Byhleguhre-Byhlen ist eine Gemeinde im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Der Ort Byhlen liegt in der Niederlausitz im nördlichen Biosphärenreservat Spreewald, rund 18 Kilometer nordwestlich von Cottbus und 20 Kilometer östlich von Lübben (Spreewald) zwischen dem Kurort Burg/Spreewald und dem Ort Straupitz. Von der Terrasse aus hat man einen unverbaubaren Blick in den Garten und weiter in das Waldgebiet. Spreewaldwiesen, Felder und Weiden sind in unmittelbarer Nähe. Reiten ist auf einem der Pferdehöfe im Umkreis von 5 km möglich, die Badestelle des Byhlener See's ist nur ca. 700 m entfernt, mehrere Seen im Umkreis laden ebenfalls zum Baden ein. Der Radweg Ludwig-Leichhardt-Trail führt durch den Ort. Ein Kindergarten ist im Nachbarort, eine Grundschule ist in Straupitz, weiterführende Schulen sind in der Spreewaldstadt Lübben zu finden. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung u.a. finden sich in Burg, Straupitz und weiter in Lübben. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A15 ist Vetschau ca. 20 km entfernt, der A13 ist Freiwalde ca. 37 km entfernt. Von hier aus sind Berlin, Dresden oder auch Cottbus gut zu erreichen.

Número de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.28 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 de propiedad: 24314009 - 15913 Byhleguhre / Byhlen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1 Spreewald / Lusacia

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)