

Luckau / Zöllmersdorf

## Liebevoll ausgebauter Teihof mit zwei Häusern sucht neue Besitzer

CODICE OGGETTO: 24314006



PREZZO D'ACQUISTO: 324.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.076 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

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

CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24314006               |
| Superficie netta    | ca. 290 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 8                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1936                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 324.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile            |

CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.04.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 151.40 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1932                |

CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà



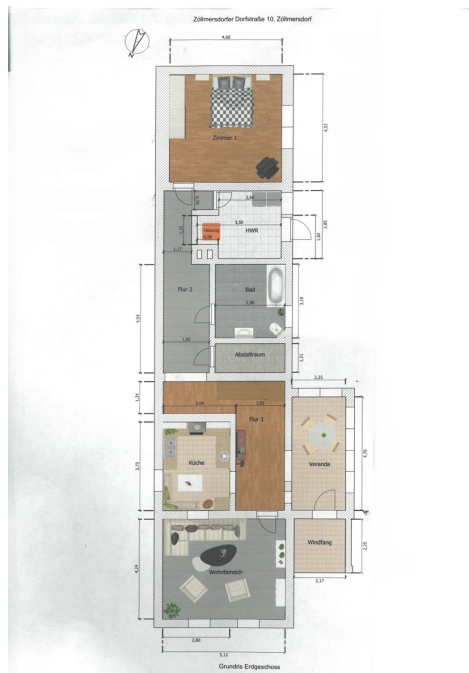
CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf**

## Una prima impressione

Das liebevoll 1985 aus- und umgebaute Auszugshaus eines Dreiseitenhofes sowie die 2023 zu einem weiteren Wohnhaus umgebaute Scheune mit insgesamt 2076 m<sup>2</sup> Grundstück sucht neue Eigentümer.

Ob als Selbstversorger, Naturliebhaber, Ruhe liebende Familie, der Teilhof bietet abseits der Großstadt in dörflicher Idylle viel Platz zur freien Entfaltung. Als Familienwohnsitz mit Homeoffice oder mit Vermietung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sind machbar.

Die lichtdurchflutet Veranda des Vorderhauses betreten Sie über den überdachten Eingangsbereich. Über einen Flur gelangen Sie linksseitig in die Wohnküche und das helle Wohnzimmer mit einem kleinen, gemütlichen Ofen.

Über verwinkelte Flure erreichen Sie den hinteren Teil des Hauses mit einem modernen Tageslicht-Bad mit bodengleicher Dusche und Wanne. Weiter gelangen Sie zum großen Schlafzimmer. Der Hauswirtschaftsraum mit moderner Gas-Brennwert-Therme und Waschmaschinenanschluss hat einen zusätzlichen Ausgang auf den Hof.

Über eine massive Holztreppe gelangen Sie in das großzügige, ausgebaute Dachgeschoss mit drei individuell nutzbaren Räumen. Die sichtbaren Balken geben den Räumen einen besonderen Charme.

Angeschlossen an das Haus finden Sie eine Garage sowie eine kleine Werkstatt. Auf dem Hof wurden Blumenrabatten angelegt. Ein kleine geschützte Sitzecke lädt zum Verweilen ein.

Die ehemalige Scheune wurde zu einem modernen Wohnraum umgebaut. Über eine überdachte Terrasse gelangen Sie in den großen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Ein uriger Kaminofen lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Links geht es in zwei Schlafräume, jeweils mit Terrassentüren. Das großzügige Tageslicht-Bad mit Eckbadewanne, bodengleicher Echtglas-Dusche, zwei Waschplätzen und Handtuchwärmer ist eine wahre Wohlfühloase.

Vom Wohnbereich gelangt man über eine große Schiebetür in die moderne, hochwertig ausgestattete Nobila-Küche mit Neff-Geräten. Über eine Terrassentür gelangt man zum Gartengrundstück. Der Bau einer Frühstücksterrasse bietet sich hier an. Die Küche ist zum Wohnbereich offen.

Das Dachgeschoss der Scheune kann als weitere Wohnfläche ausgebaut werden.

Das Gartengrundstück im hinteren Teil bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, ob Pool-Landschaft, Selbstversorgergarten, Tierhaltung, verwirklichen Sie Ihre Träume.

Das Grundstück ist voll erschlossen, beide Wohnhäuser haben separate Gas- Elektro- und Wasserzähler. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine gemeinsame 6 m<sup>3</sup>-Grube. Ein schneller Internetanschluss und TV-Satellitenempfang sind vorhanden.

CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf

## Dettagli dei servizi

### Haus 1:

1995 komplett saniert

#### Erdgeschoß:

- Veranda, 2 Zimmer, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum
- Küche
- saniertes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Wanne
- Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzer
- Außenjalousien im Erdgeschoß
- Ofen im Wohnzimmer

#### Dachgeschoß:

- 3 Zimmer
- Gastherme 2021 erneuert (Mietheizung von Thermondo über 10 Jahre inkl. kostenloser Wartung, Instandsetzung und Schornsteinfegerleistung)
- Garage und Carport
- geschützte Terrasse
- Werkstatt
- Vorgarten und Blumenrabatten

### Haus 2:

ehemalige Scheune 2023 zum Wohnhaus ausgebaut

- 3 Zimmer alle mit Terrassen- Balkontüren versehen, geräumiger Wohn-Eßbereich mit Öffnung zur Küche
- Küche mit hochwertige Nobila-Einbauküche mit Neff-Einbaugeräten inkl. Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug ausgestattet, Terrassentür zum Gartengrundstück
- hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Echtglas-Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Handtuchtrockner
- Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzer
- Vinylböden in Holzoptik
- elektrische Außenrollos zur Gartengrundstücksseite
- Kaminofen
- überdachte Terrasse
- Gas-Brennwerttherme
- Party-/Abstellraum mit Kaminofen
- 1212 m² Gartengrundstück mit unverbaubarem Blick und separater Zufahrt

**CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf**

## Tutto sulla posizione

Der beschauliche Ort Zöllmersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Luckau im brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald.

Umgeben von Feldern und Wäldern, ist es das ideale zu Hause für naturverbundene und Ruhe liebende Menschen.

Der Ort liegt in der Niederlausitz nur ca. 3 km vom Ortskern der Stadt Luckau entfernt. In Luckau finden Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, Kita's, medizinische Versorgung, kulturelle Einrichtungen sowie verschiedene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Die nächste Autobahnauffahrt zur A13 ist Duben, ca. 11 km entfernt. Berlin erreichen Sie in ca. 55 Autominuten. Der Flughafen BER ist ca. 80 km entfernt, Dresden ca. 105 km entfernt.



**CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 151.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24314006 - 15926 Luckau / Zöllmersdorf**

## Partner di contatto

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

Marlies Ehlert

---

Gubener Straße 1, 15907 Lübben

Tel.: +49 3546 - 22 62 410

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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