

**Teilmodernisiertes Bauernhaus mit viel Nebengelass,
ideal für Handwerker, Tierliebhaber und Kinder
auf einen 5.710 m² großen Grundstück in Randlage
in 15328 Alt Tucheband**



Lage und Verkehrsanbindung:

Das Haus liegt herrlich mit freiem Blick in Randlage im Land Brandenburg, Landkreis Märkisch Oderland/ MOL, fast an der polnischen Grenze zwischen Küstrin und Seelow. Der Ort gehört zum Gemeindeamt Golzow.

Einkaufsmöglichkeiten für die Waren des täglichen Bedarfs, Autowerkstätten und Restaurants befinden sich in der Umgebung und größere Geschäfte sind in Seelow. Ärzte, Bau- und Pflanzenmärkte befinden sich genauso im Umfeld. Nützliche Informationen ersehen Sie über: www.amt-golzow.de



Scheune



am Feldrand

Verkehrsanbindung:

Die Niederbarnimer Eisenbahnlinie **NE26** fährt stündlich zwischen Küstrin und Berlin Ostkreuz über Lichtenberg, Mahlsdorf, Strausberg und Müncheberg. Die Fahrzeit ab Berlin-Mahlsdorf bis zum Bahnhof Golzow liegt bei ca.1 h. Die Linie **RB60** fährt von Frankfurt an der Oder über Seelow nach Eberswalde.

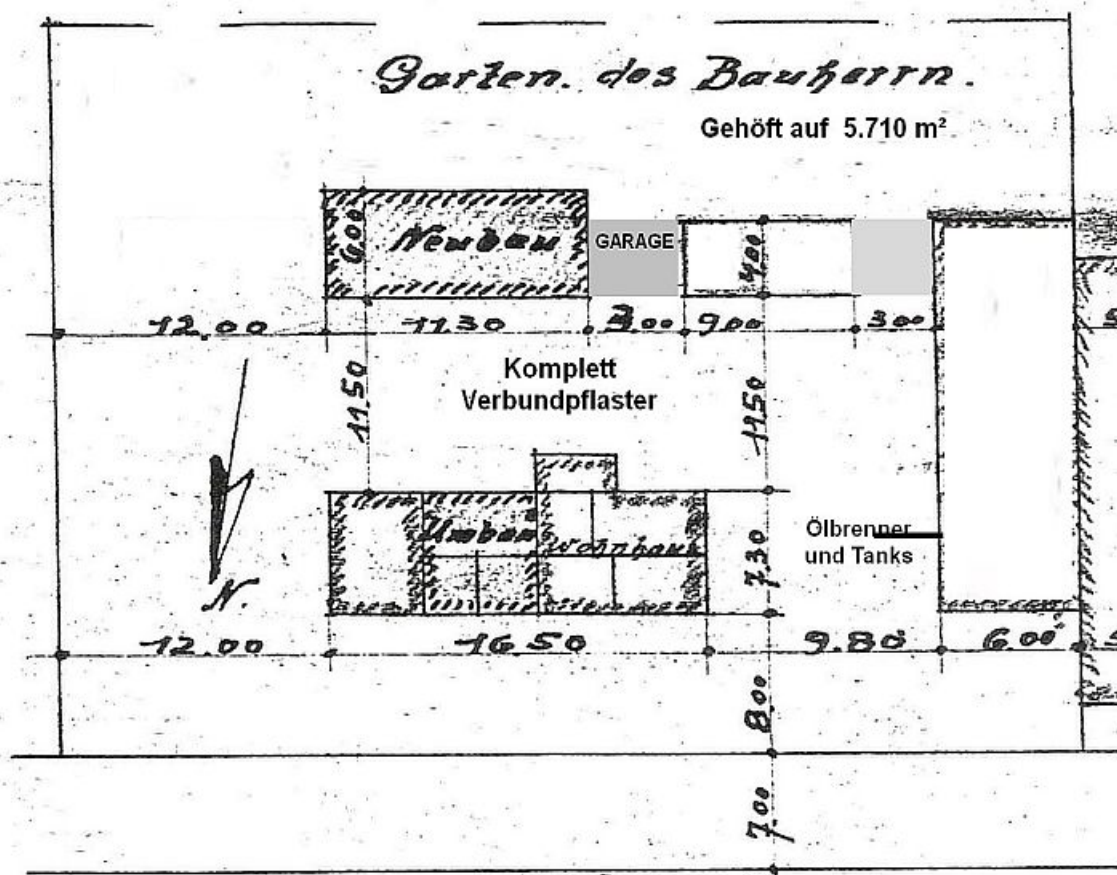
Der **Busverkehr** mobus fährt in die umliegenden Ortschaften mit den Buslinien **956** und **969** bis Frankfurt/Oder und Seelow, siehe auch: <https://www.mo-bus.de>

Entfernungen mit dem Pkw:

- Golzow 5 km in 6 Min.
- Gorgast 8 km in 9 Min.
- Küstriner Polenmarkt 11 km in 14 Min.
- Seelow 11 km in 12 Min.
- Frankfurt/ Oder 25 km in 30 Min.
- Müncheberg 31 km in 29 Min.
- Rüdersdorf 53 km in 46 Min.
- Bad Freienwalde 51 km in 47 Min.
- Berlin-Hellersdorf 72 km in 1h u. 6 Min.

Beschreibung:

Ich vermittele Ihnen ein **teilweise modernisiertes Bauernhaus**, welche ca. 1950 erbaut wurde. 1957 und ab 1994 wurde das Haus umgebaut, erweitert und ein Viehstall errichtet.



Das Wohnhaus hat 5-6 Zimmer, je nach Aufteilung mit einer **Wohnfläche von ca. 167 m²** und einer Nutzfläche von ca. **207 m²**. Eine **Veranda** wurde nachträglich angebaut. Innen ist allerdings das Haus **nicht saniert** und befindet sich fast im Rohbauzustand, da fast alle Räume einen neuen Fußbodenbelag benötigen, Malerarbeiten erforderlich sind und die Bäder erneuert werden müssten. Im Dachgeschoss ist ein 2. Bad vorbereitet mit den Anschlüssen.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück eine Scheune/ Viehstall, 2 Nebengebäude und eine Garage. Im rechten Nebengebäude ist die Heizungsanlage installiert mit Öltanks.

Etliche Modernisierungen sind jedoch erfolgt:

- 1995 Heizungseinbau mit Solarunterstützung (39.799,99 DM)
- 1996 Elektroneuanschluss vom Hausgiebel in den Heizraum über Erdkabel
- 1998 Abwasseranschluss
- 1999 bis ca. 2003 Einbau neuer Fenster/ Sicherheitsglas K 1,3 einbruchhemmende Beschläge, abschließbare Griffe, elektrische Rollläden im EG
- 2001 Neuvermessung des Grundstücks
- 1998 bis 2001 Dacherneuerung Wohnhaus, teilweise Dachstuhlerneuerung und Erweiterung, neue Verlattung und Isolierung
- 2005 Hof und Auffahrt komplett gepflastert mit Verbundsteinpflaster
- 2008 bis 2010 **Klinkerfassade** komplett vorgesetzt am Wohnhaus. **Von außen** wurde ein zusätzliches **Streifenfundament** eingebracht und darauf lagert die 6 cm Klinkerschale und zwischen altem Mauerwerk und Klinker wurden hartgepresste ca. 8 cm starke **Mineralwollämmplatten** eingebracht. Die Schale ist mit eingemauerte Abstandhalter verankert und gesichert
- 2015 Dach der Scheune neu eingedeckt ohne Isolierung

Anschlüsse und Außenanlagen:

Das 5.710 m² große Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Strom und Telefon, Heizung über Öltanks, **Glasfasernetz** für schnelle Internetverbindung liegt im Haus an. Die Straße ist befestigt.

- Ca. 67,8 m² **Scheune/ Stall** (6 x 11,30m außen), Viehstall mit Heuboden, Neubau nach 1960
- Ca. 12 m² Anbau als **Garage**
- Ca. 100 m² **Wirtschaftshaus** mit Teilkeller (Rechte Seite) mit Getreidelagerraum, Werkstatt und Waschküche, Heizung und Öltanks
- Ca. 50 m² **Lagerhaus** (Quer)

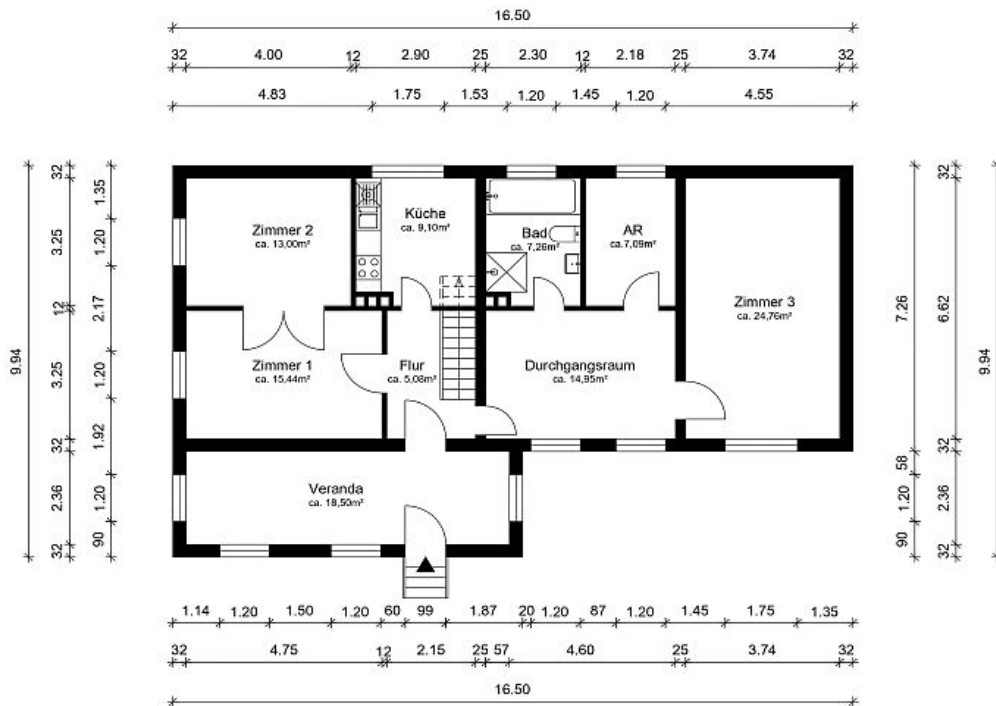
Die Auffahrt und der gesamte **Hofbereich** zwischen den Gebäuden ist mit **Verbundsteinpflaster** befestigt.

Die Gartenfläche bietet fruchtbaren Boden und ist für Ackerbau und Viehzucht geeignet. Den südlichen Abschluss der Gartenfläche bildet ein wasserführender Graben, der aber nicht zum Grundstück gehört.

Ausstattung Wohnhaus Erdgeschoss:

Raumhöhe ca. 2,32 m, Veranda 2,20 m

- ca. 18,5 m² **Veranda**, gefliest, Decke mit Holzpaneele, Heizkörper vorhanden
- ca. 7 m² Flur mit Zugang zum kleinen Keller
- ca. 15,4 m² **Zimmer** als Durchgangszimmer, Fußboden Estrich
- ca. 13 m² **Zimmer** mit Holzdielung
- ca. 9,4 m² Küche mit Elektro-Boiler (5l unter dem Spültisch)
- ca. 15 m² **Zimmer** (kann auch als 2. Küche verwendet werden oder nach Umbau als Zimmer)
- ca. 7,5 m² Abstellraum als Lager und mit Waschmaschinenanschluss, Fenster vorhanden
- ca. 7,1 m² Bad mit Wanne und Dusche, Fenster vorhanden, erneuerungsbedürftig, Warmwasseraufbereitung mit elektrischen Durchlauferhitzer))
- ca. 24,8 m² gefliestes **Zimmer**

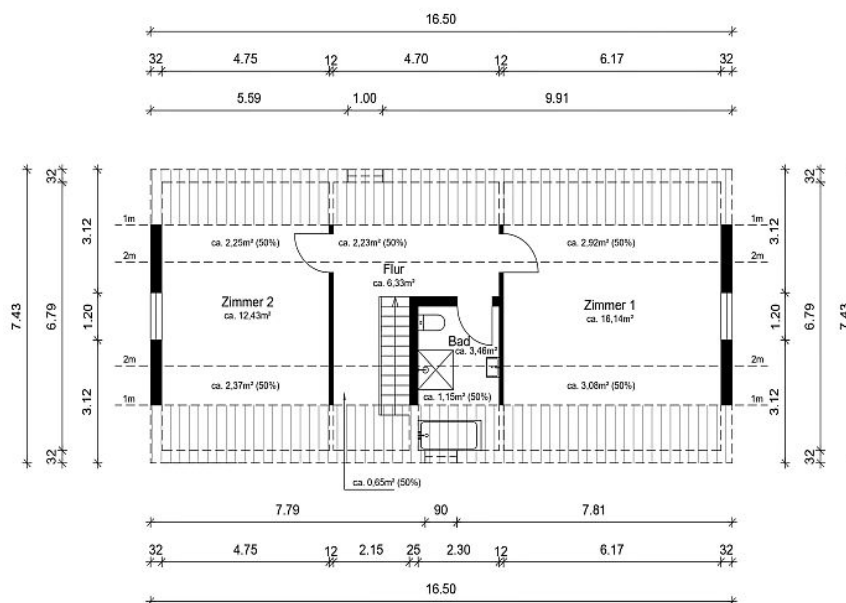


Ausstattung Wohnhaus Dachgeschoss:

Raumhöhe mittig ca. 2,20 m, Decken und Wände holzverkleidet.

Ca. 90 m² Nutzfläche mit 2 großen Räumen, Flur und einem Bad zum Ausbau vorbereitet, 4 Dachflächenfenster und die 2 Zimmer haben zusätzlich ein Fenster. Anschlüsse im Bad für Wasser und Abwasser bereits installiert, ebenfalls ein Durchlauferhitzer.

Der Grundriss im Dachgeschoss wurde etwas verändert. Die **Schornsteine** sind bis zur Zwischendecke vorhanden, könnten also bei **Einbau eines Kamins** wieder aus dem Dach herausgeführt werden.



Sonstiges:

Der **Energiebedarfswert** beträgt 109,98 kWh/ m²/ Jahr.

Der **Bodenrichtwert** beträgt aktuell 16,- Euro/ m².

Die **Gebäudeversicherung** beträgt im Moment wegen Leerstand 99,51 €/ Monat (Wohnhaus und 3 Nebengebäude, im bewohnten Zustand weitaus niedriger). Die

Grundstückssteuern betragen ab 2025 = 415,00 Euro/ Jahr, die Umlage vom Gewässer- und Deichverband liegt bei ca. 130,- €/ Jahr.

Ich freue mich wie immer über Ihr Interesse. Gern können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Das Grundstück steht ab sofort zur Verfügung.

Kaufpreis: 270.000,- Euro

Käuferprovision: 3,57% vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

**Kontakt: Sylvia Houschka – Immobilien, Siegelstraße 13
16562 Hohen Neuendorf
Tel.: 03303 – 50 76 39
Fax: 03303 – 50 76 43
Mobil: 0162 – 24 310 24,
E-Mail: info@houschka-immobilien.de
Web : www.houschka-immobilien.de**

Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 10:00 - 19:00 Uhr

Fr.: **Geschlossen**

Sa.: 11:00 - 15:00

So.: nach Vereinbarung

Termine immer nach Vereinbarung

USt.-ID-Nr. DE 237709896 - Einzelunternehmerin

Zuständige Aufsichtsbehörde: 16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Str. 2