



**Grebe**  **Immobilien**

## Einfamilienhaus mit großem Nebenglass inkl. Garage!

Lindenbrücker Dorfstraße 9, 15806 Zossen / Lindenbrück

				
<b>Kaufpreis</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Etagen</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Grundstück</b>
300.000,00 €	3	1	87 m²	570 m²



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Baujahr: 1996

Kaufpreis: 300.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 3,57 % vom Kaufpreis

Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Grundstücksgroße: 570,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 87,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 129,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 1

Zimmer: 3

Einbauküche: Ja

Schlafzimmer: 2

Badezimmer: 2

Bad: Wanne, Dusche, Fenster

Stellplätze: 1

Fenster: Holz

Objektzustand: gepflegt

Boden : Fliesen, Laminat

Terrasse: 1

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 70.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

Wesentlicher Energieträger: GAS



# OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses liebevoll gepflegte Anwesen auf einem rund 570 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint gemütliches Wohnen mit dem besonderen Flair ländlicher Lebensart. Das Einfamilienhaus bietet rund 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten Wintergarten, der zum Verweilen einlädt und die Natur ganzjährig in Ihr neues Zuhause einlädt. Ein Ort, an dem sich der Alltag angenehm entschleunigt.

Im Inneren erwartet Sie eine wohnliche Aufteilung mit einem einladenden Wohnzimmer, einem ruhigen Schlafzimmer, einem Badezimmer, einer Küche, einem Arbeitszimmer sowie einer praktischen Abstellkammer.

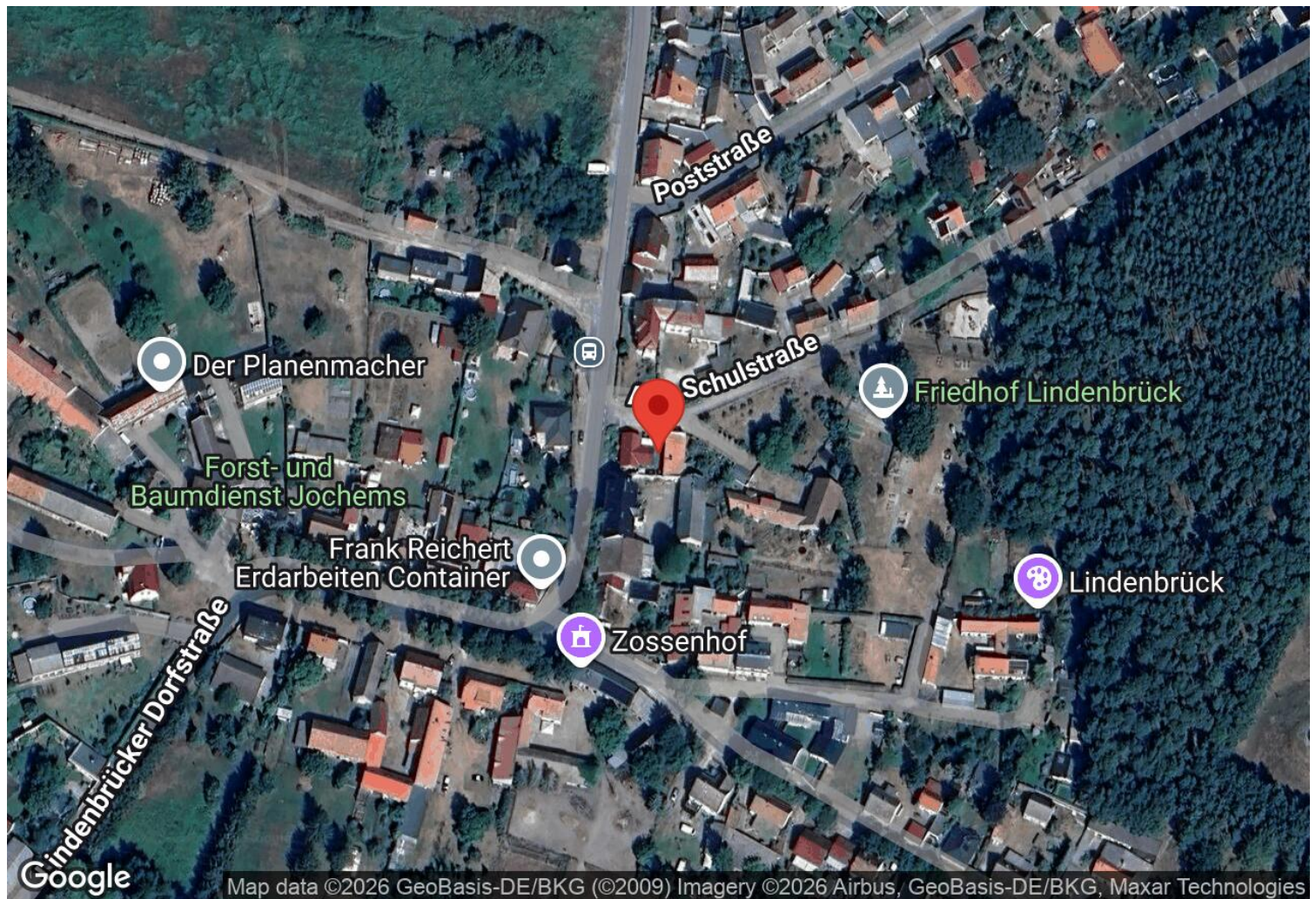
Nur wenige Meter vom Haus entfernt liegt die ausgebaut Scheune, die mit ihrer Kombination aus Funktionalität und Charme begeistert.

Neben einer integrierten Garage bildet die beheizte Bauernstube das Herzstück dieses Nebengebäudes. Mit ihrem wohnlichen Charakter, den Schlafmöglichkeiten, einem eigenen Bad sowie einer integrierten Sauna mit Wellness-Charakter lädt sie zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Bauernstube ist auf Grund ihrer Raumhöhe von 2,20 m keine Wohnfläche nach DIN. Daher haben wir sie auch nicht in der Wohnfläche mit angegeben. In der angegebenen Nutzfläche von 129 qm ist das Wohnhaus inkl. beheiztem Wintergarten und die Bauernstube in der Scheune enthalten.

## OBJEKTDDETAILS

- 570m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit Wohnhaus und Scheune inkl. Garage und Bauernstube
- 87m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 16m<sup>2</sup> Wintergarten) im Wohnhaus
- 42m<sup>2</sup> Scheune mit Bauernstube, Heizungsraum sowie Garage
- In 2000 neues Dach über der gesamten Scheune
- in 2016 neues Dach über dem Wohnhaus
- Bauernstube mit Terrassenzugang zum Garten und Kamin
- Neue Gasheizung aus dem Jahr 2023 für Wohnhaus und Bauernstube
- Holzständerbauweise mit Klinkerfassade
- Doppelisolierglas-Holzfenster mit Rollläden
- Wintergarten aus Kunststoff mit drei Terrassentüren
- Tageslicht-Badezimmer im Wohnhaus mit Dusche
- Tageslicht-Badezimmer in der Bauernstube mit Badewanne
- 2 kleine Teilkeller unter der Scheune
- komplett eingefriedetes Grundstück mit Zaun und Hecken
- Gemüsebeet und Obstbäume
- Regenwasserzisterne mit Tauchpumpe zur Gartenbewässerung



### Lindenbrücker Dorfstraße 9, 15806 Zossen / Lindenbrück

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil der Stadt Zossen im Landkreis Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg. Zossen liegt etwa 25 Kilometer südlich von Berlin und ist über die Bundesstraße B96 gut an die Hauptstadt angebunden. Die Region zeichnet sich durch eine wald- und seenreiche Landschaft wie z.B. durch den Großen Zeschsee aus, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Nähe zu Berlin ermöglicht es den Bewohnern, die Vorteile des ländlichen Wohnens mit der Erreichbarkeit der Großstadt zu kombinieren.

Die umliegenden Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein, bei denen Sie nicht nur die Seele baumeln lassen, sondern auch Pilze sammeln können. Die abwechslungsreiche Landschaft beheimatet eine reiche Tierwelt, die Naturfreunde begeistert.

Die Stadt Zossen hat aktuell etwa 21.643 Einwohner (Stand: 31.

Dezember 2023). Sie ist von Wäldern und Seen umgeben und bietet eine familienfreundliche Verkehrsanbindung. Der Berliner Ring (Abfahrt Rangsdorf) sowie die A13 nach Dresden (Abfahrt Mittenwalde) sind über zwei Bundesstraßen schnell erreichbar. Mit der Bahn gelangen Sie von Zossen zum Potsdamer Platz in Berlin in ca. 40 Minuten.

Wasserliebhaber kommen in den Strandbädern von Kallinchen, Wünsdorf, Zesch am See, Mellensee und Horstfelde auf ihre Kosten. Letzteres bietet sogar eine Wasserskianlage für actionreiche Stunden auf dem Wasser.

Unbeeindruckt von den Flugrouten des Hauptstadt-Flughafens Berlin Brandenburg profitieren Sie in Kallinchen von einem hohen Erholungswert. Die ruhige Lage und die naturnahe Umgebung machen den Ort zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Lebensqualität legen.

# SONSTIGES

## Hinweis:

Um Ihnen die Räume voll darstellen zu können, fotografieren wir mit einem Weitwinkelobjektiv. In Verbindung mit dem möblierten Grundriss erhalten Sie einen guten Eindruck von den Raumgrößen.

Aktuell ist die Entsorgung über zwei Schmutzwassersammelgruben geregelt. Die Arbeiten zur Anbindung an das öffentliche Schmutzwassernetz haben bereits begonnen und werden in diesem Jahr fertig gestellt. Hier ist mit ca. 4.500,00 € bis 5.500,00 € an Kosten zu rechnen.

Im Wohnhaus kann mit einer zusätzlichen Leichtbauwand zwischen Esszimmer und Wohnbereich ein zusätzliches Schlafzimmer entstehen. Der Wintergarten kann dann z.B. als Wohnbereich genutzt werden, genauso natürlich auch so die "Bauernstube" in der Scheune.

Der Kamin in der Bauernstube ist laut der Eigentümerin nicht mehr zur Nutzung durch den Schornsteinfegermeister freigegeben.

Aufgrund des fehlenden Feinstaubfilters ist dieser nicht mehr wirtschaftlich, d.h. ein neuer Kamin ist je nach Ausführung wohl preiswerter als die Nachrüstung.

## Finanzierung:

Unser Finanzierungsexperte unterbreitet Ihnen gerne ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. Besonders gilt es bei der aktuellen Zinssituation durch individuelle Darlehensgestaltung die bestmögliche Finanzierung im Einzelfallverfahren zu prüfen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besuch der Immobilie in Lindenbrück.

Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

## Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



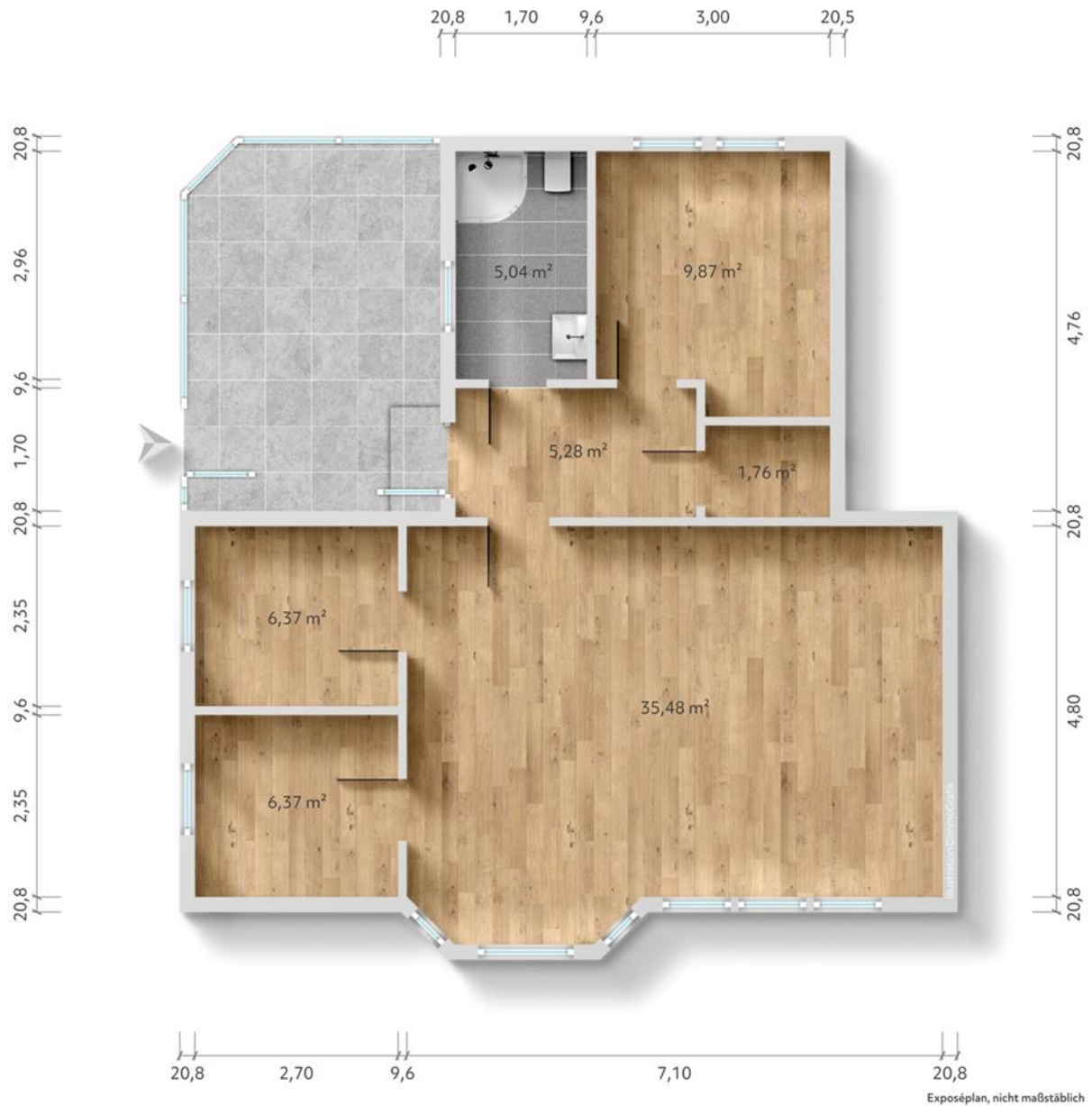
# Einfamilienhaus mit großem Nebengelass inkl. Garage!

## Grundriss möbliert



# Einfamilienhaus mit großem Nebengelass inkl. Garage!

## Grundriss EFH Lindenbrück



# IHR ANSPRECHPARTNER



## Herr Tim Grebe

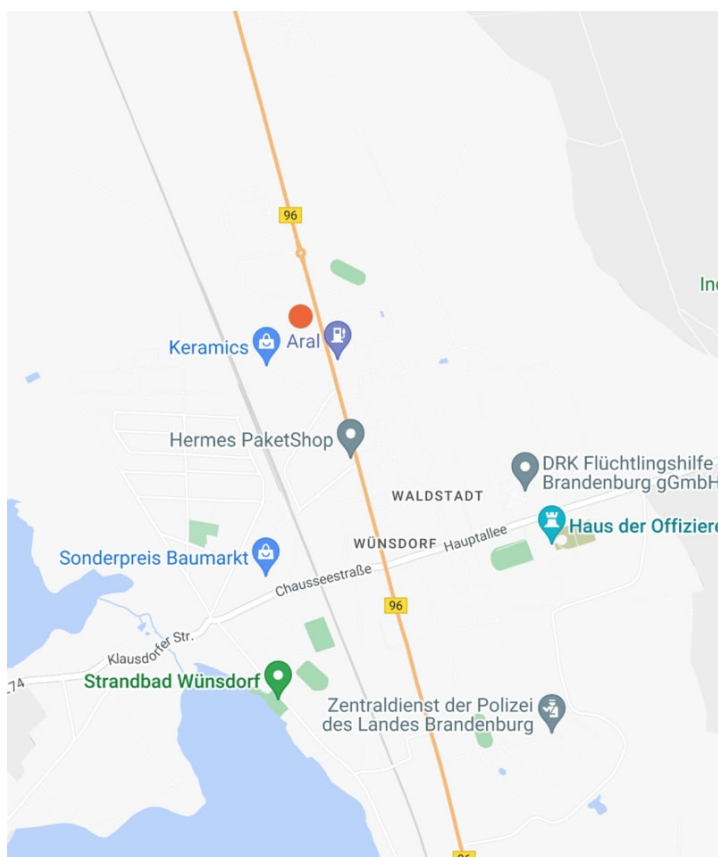
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wündsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

### GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017