

# Exposé

## Landhaus in Grüntal

### Feldstein-Landhaus mit Scheune, großem Garten im Speckgürtel von Berlin (Nähe Biesenthal)



Objekt-Nr. OM-235986

#### Landhaus

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:  
G. Janke

16230 Grüntal  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1870	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.550,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	189,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holz		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Landhaus gliedert sich ungefähr zur Hälfte in einen Wohntrakt mit ca. 190 qm Wohnfläche auf 2 Etagen und in eine Restscheune (Grundfläche ca. 14 m x 12 m). Das Haus verfügt über eine Kombination aus Scheitholzheizung und Gastherme, so dass die zukünftige Vorgabe von 65% erneuerbare Energien heute bereits eingehalten wird. Auch die geplante „Dämmpflicht“ der EU würde aufgrund der bereits erreichten Energieeffizienzklasse C keine Hürde darstellen. Es besteht kein Denkmalschutz. Das Haus ist komplett renoviert einschl. Wandanstrich.

Im Erdgeschoss befinden sich 4 Zimmer mit Dielenfußböden bzw. Eichenparkett. Über eines der Zimmer ist das Duschbad (Fußbodenheizung) mit bodengleicher großzügiger Dusche zu erreichen. Die Wohnküche (Fußbodenheizung) ist mit einer Einbauküche samt Kochinsel aus Eiche-Massivholz und Miele Haushaltsgeräten ausgestattet.

Von der Küche aus ist der Hauswirtschaftsraum mit Holzvergaserkessel für Scheitholz (HDG Bavaria) und app-steuerbarer Gasheizung (Viessmann) zu erreichen. Dieser Raum hat direkten Zugang zur Scheune.

Die Küche ist über eine Wohn-Galerie mit dem oberen Wohnbereich verbunden. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Bad mit Dusche und WC, sowie der Dachboden mit viel Abstellfläche und ggf. weiterem Ausbaupotenzial.

Der großzügige und einfallsreich gestaltete Garten unterteilt sich in 3 Bereiche: ein parkähnlicher Eingangsbereich neben der Zufahrt, einen Gartenbereich südlich vom Haus und als 3. Bereich eine große Wiese mit Obstbäumen, wie Birnen, Äpfel und Kirschen. Ein Highlight ist der überdachte Hochsitz-Pavillon mit weitem Blick in die Landschaft über Felder, Wiesen, Gärten und Wald.

Das Anwesen bietet ein geradezu perfektes Zusammenspiel von Wohnen, Hobby, Erholung und Natur für Menschen/Familien mit einem Faible für Garten(-leben). Durch die Nähe zu Berlin perfekt für eine Kombination aus Arbeiten in der Stadt und Home-Office auf dem Land bei 50-100 Mbit-Internetanschluss.

Der Verkauf erfolgt von privat, es entstehen keine Provisionskosten! Daher bitte auch keine Makleranfragen.

Bei Rückfragen kontaktieren Sie uns per mail. Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé.

## Ausstattung

Stückholz-Gasheizungskombination, Gasheizung per App fernsteuerbar

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Grundstück ist insgesamt 2.550 qm groß. Es liegt in Ortsrandlage an einer ruhigen Nebenstraße von Grüntal (Gemeinde Sydower Fließ, Kreis Barnim) und grenzt gartenseitig an Felder und Gärten.

Grüntal befindet sich auf halbem Wege zwischen Bernau und Eberswalde, 6 km östlich von Biesenthal-Ortsmitte und ca. 1 Stunde Autofahrt von Berlin-Mitte entfernt. Grüntal ist über Buslinien von Bernau, Eberswalde und Werneuchen zu erreichen. Der Bahnhof Biesenthal ist ca. 3,5 km entfernt und mit RB 24 und RE 3 an den Regionalverkehr angebunden. Mit dem Regionalzug sind es 2 Stationen bis Bernau oder Eberswalde und mit dem Auto jeweils 15 km.

In Grüntal ist ein kleiner Lebensmittelladen, eine Grundschule mit Hort, eine engagierte Freiwillige Feuerwehr, ein Fußballverein, eine evangelische Kirche und eine kirchliche Tagungsstätte. In Biesenthal befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten und weitere Schulen. Eine Kita ist im Nachbarort Tempelfelde.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zufahrt zu Haus samt Scheune

# Exposé - Galerie



Küche



Kochinsel u. Galerie

# Exposé - Galerie



Wohngalerie



EG Zimmer

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad OG



OG Zimmer

# Exposé - Galerie



Eingang und Vorgarten



Sitzbereich vor dem Haus

# Exposé - Galerie



Südansicht



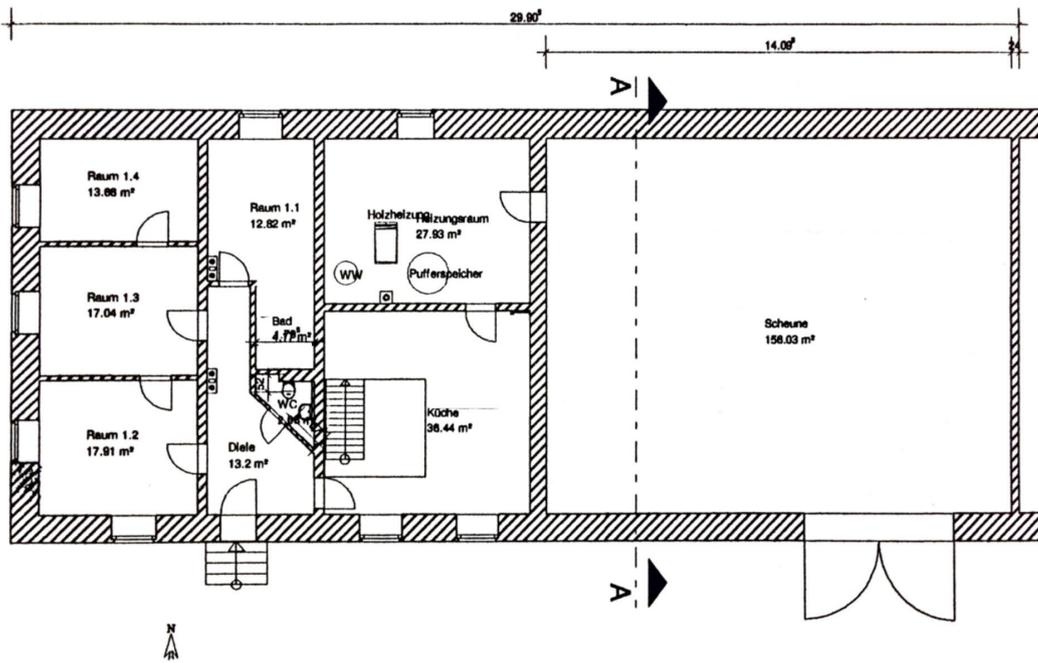
Blick vom Hochsitz

# Exposé - Galerie



Obstbaumwiese

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

