

Exposé

Landhaus in Templin

Landhaus Templin OT, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-251329

Landhaus

Verkauf: **345.000 €**

17268 Templin
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1926	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	275,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Geringer QM-Preis (1255 €/m²) aber viel Potential !

Die zwei freien Wohnungen (EG/OG) sind wie die z.Z. vermietete im DG jeweils über den Treppenaufgang von der Gebäuderückseite erreichbar (s. Foto 3).

Die EG-Wohnung (ca. 110m²) hat drei Zimmer (je rd. 21qm, abschleifbarer Dielenfußboden), einen Küchenraum (rd. 17qm), ein gefliestes Bad mit Wanne, Dusch-/WM-Anschluss, Fenster (rd. 11qm) und einen quadratischen Flur (rd. 13qm, Dielen s.o.) sowie eine Loggia (rd. 6qm, Fliesenboden). Diese Wohnung ist zusätzlich zum Treppenaufgang auch über die Freitreppe zum Vorgarten von der Gebäudevorderseite aus zugänglich (s. Foto 8 sowie Grundriss EG als Anhang).

Die OG-Wohnung (abgeschliffener Dielenfußboden) mit ungefähr 105 qm ist flächenmäßig so strukturiert wie die EG-Wohnung (s. Fotos 4 bis 7 u. Grundriss OG als Anhang).

Im Dachgeschoß befindet sich eine z.Z. vermietete 2-R-Einliegerwohnung mit ca. 60 qm Wohnfläche.

Die drei separaten Wohnungen haben jeweils einen DLE zur Warmwasseraufbereitung, eigene Strom- (HT/NT) , Wasser- und Heizungszähler sowie einen Kellerraum mit preußischer Kappendecke, Ziegelsteinfußboden und Tageslicht (Thermofenster). Zu jeder Wohnung gehört ein mit immergrünen Hecken abgegrenzter Außenbereich (Gartenteil, Wäschetrocknung, Grillen, Kfz-Stellplätze).

Mit dieser Grundstücksaufteilung bzw. einer bedarfsgerechten Anpassung ist neben der Selbstnutzung auch weiterhin eine Gesamt- oder Teilvermietung, bei z.Z. hoher Nachfrage und guter Mietrendite (Kapitalanlage/Altersvorsorge), für den Hauskäufer finanziell günstig.

Das 1926 auf einem Natursteinsockel sehr nachhaltig als ländliche Villa erbaute Architektenhaus (kein Denkmalschutz) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 275 qm befindet sich auf einer Grundstücksfläche von z.Z. ca. 700 qm.

Potential für eine Grundstückserweiterung ist bei Bedarf vorhanden.

In den 1990er Jahren wurde das gesamte Haus durch regionale Fachfirmen mit Qualitätsmaterial grundsaniert, d.h. Dach, Fassade (incl. Dämmung), Wasser-/ Abwasserleitungen, Sanitärbereich, Elektrik, Außentüren und Fenster (auf die Außendämmung abgestimmte zweifachverglaste Kunststoffthermofenster mit entspr. Schall-/ Wärmeschutz) sind erneuert worden.

In den 2010er Jahren erfolgte der Einbau einer energie günstigen und emissionsarmen Brennwertheizung als zentrale Gastherme von "Vaillant" im Kellergang (Nutzungsdauer ca. 30 Jahre; Betriebserlaubnis incl. Instandsetzung lt. GEG bis 31.12.2044 garantiert, d.h. es besteht keine Austauschpflicht) mit wärmeisolierten Einzelleitungen und Zähler je Wohnung.

Die lt. Gebäudeenergiepass vorhandene Energieeffizienzklasse D entspricht bereits jetzt der EU-Vorgabe, dass alle Wohngebäude ab dem Jahr 2033 die Klasse D oder C bis A+ erreichen müssen. Für dieses Haus sind demzufolge in absehbarer Zeit keine diesbezüglichen Investitionen gemäß gesetzlicher Vorgabe erforderlich. Spätere Heizungsalternativen haben infolge der gesamten Außendämmung, Thermofenster sowie Thermoaußentüren erheblich kostenreduzierende Potentiale.

2024 wurde gegenüber dem Haus ein Glasfaserkabel verlegt, dessen Anschluss eine diesbezüglich bereits gute Versorgung des Hauses künftig potentiell noch verbessern kann.

2025 sind im Gebäude digitale Stromzähler installiert worden.

Anfragenbeantwortung erfolgt direkt vom Eigentümer, gerne auch telefonisch, wenn Tel.-№, Name und Anschrift mitgeteilt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Lage

In der Süd-West-Uckermark befindet sich dieses freistehende Gebäude im attraktivem Landhausstil mit Feldsteinsockel, Mansarddach, Frontspieß und zwei Korbbogenloggien;

im ländlichen Bereich der "Uckermärkischen Seenlandschaft" unweit zu Bade-/ Wassersportseen u.a. mit Anschluss zu weiteren Seen und Flüssen;

verkehrsgünstig mitten in einem Templiner Ortsteil, d.h. auch Dorfidyll mit vielen Gemeinde- bzw. Vereinsaktivitäten sowie freundlichen Nachbarn, ca. 6 km bis zum historischen Altstadtgebiet, also in wenigen PKW-Minuten erreichbar aber hier fahren auf einer Landesstrasse durch das Feld-, Wald- und Seengebiet auch Schul- und Linienbusse.

Templin als Thermalsoleheilbad ist mit seinen über 30 Orts- bzw. Stadtteilen flächenmäßig eine der größten Städte Brandenburgs.

Templin "Perle der Uckermark",

Uckermark "Toskana der Nordens" (weitläufige Hügellandschaft),

eines der schönsten Urlaubsgebiete Deutschlands.

Templin - Berlin ca. 80 km mit guter Straßen-/ Autobahn-/ DB- Anbindung (rd. 80 Bahn-/ PKW-Minuten, Bahnverkehr stündlich); dies entspricht in etwa der Entfernung von Templin zur Ostsee und ist über die zahlreichen Gewässer auch mit dem Boot in beide Richtungen möglich.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausgiebel sowie -rückseite

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



OG, vom Flur zum Zi. 1

Exposé - Galerie



OG, vom Zi. 3 zum Zi. 2



OG, Bad

Exposé - Galerie



OG, vom Flur zur Loggia



Sonnige Vorgartenansicht

Exposé - Galerie



Hausdetail im Frühling



Blühendes Ortsteilumfeld

Exposé - Galerie



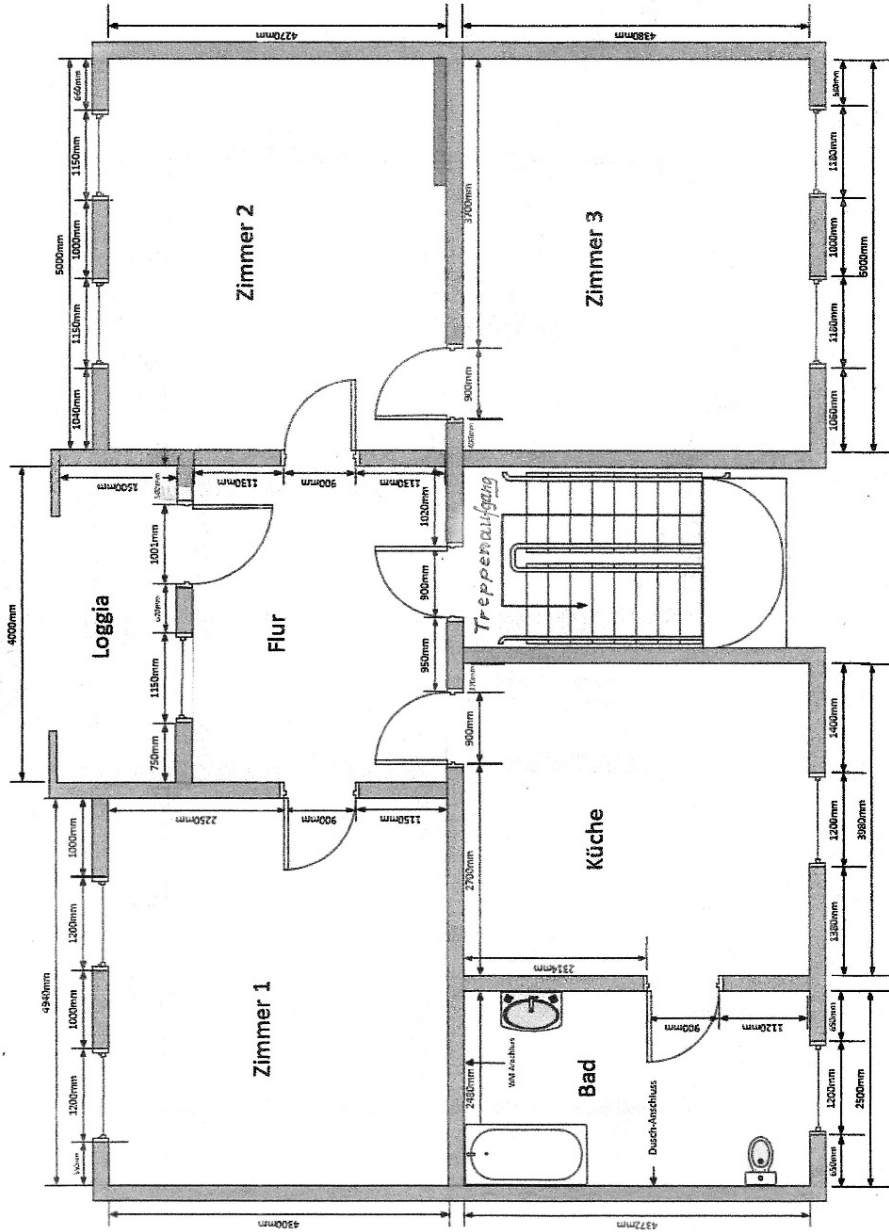
Einer der Seen in der Umgebung



Abendhimmel am Ortseingang

Exposé - Grundrisse

3-Zi.-Wohnung (EG) 110 qm



Exposé - Grundrisse

3-Zi.-Wohnung (OG)
105 qm

