

Exposé

Landhaus in Templin

Haus Templin OT (wohnen/vermieten, gute Renditen)



Objekt-Nr. OM-251329

Landhaus

Verkauf: **395.000 €**

17268 Templin
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1926	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.025,00 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

Zwei freie Wohnungen (EG/OG) sind ebenso wie die z.Z. vermietete im DG jeweils über den Treppenaufgang von der Gebäuderückseite erreichbar.

Die Wohnung im Erdgeschoß mit drei Zimmern (je rd. 21qm, abschleifbarer Dielenfußboden), einem Küchenraum (rd. 17qm), einem gefliesten Bad mit Wanne, Dusch-/WM-Anschluss, Fenster (rd. 11qm) und einem quadratischen Flur (rd. 13qm, Dielen s.o.) sowie einer Loggia (rd. 6qm, Fliesenboden) ist insgesamt etwa 110 qm groß und zusätzlich zum Treppenhausaufgang auch über die große Freitreppe an der Gebäudevorderseite zugänglich.

Die bezugsfreie Wohnung im Obergeschoß (Dielenfußboden) mit ungefähr 105 qm ist flächenmäßig so strukturiert wie die unbewohnte EG-Wohnung.

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

Die drei separaten Wohnungen des zum Verkauf stehenden Hauses haben jeweils einen DLE zur Warmwasseraufbereitung, eigene Strom- (HT/NT), Gas- und Wasserzähler sowie einen Kellerraum mit preußischer Kappendecke und Ziegelsteinfußboden. Zu jeder Wohnung gehört ein mit immergrünen Hecken abgegrenzter Außenbereich (Gartenteil, Wäschetrocknung, Grillen, Stellplätze). Die Zusammenlegung der Außenbereiche (z.B. EG und OG) ist auch möglich.

Das 1926 erbaute Architektenhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 275 qm auf einer Grundstücksfläche ab ca. 700 qm bis ggf. ca. 1025 qm wurde in den 90er Jahren grundsaniert, d.h. Dach, Fassade (incl. Dämmung), Wasser-/Abwasserleitungen, Sanitärbereich, Elektrik, Außentüren und Fenster (auf die Außendämmung abgestimmte zweifachverglaste Kunststoffthermofenster, innen hell, außen dunkles Teakholzmuster).

Nachtspeicheröfen aus den 90er Jahren sind bei Bedarf z.T. noch verfügbar (incl. Zähler für Tag-/Nachtstrom).

In den 10er Jahren erfolgte der Einbau einer energie günstigen und emissionsarmen Brennwertheizung (Nutzungsdauer ca. 30 Jahre; Betriebserlaubnis incl. Instandsetzung lt. GEG bis 31.12.44) mit Einzelzuleitung/Zähler je Wohnung.

Der evtl. spätere Einbau einer ökologischen Heizung (z.B. Wärmepumpe) hat infolge der Dämmung und der Thermofenster sowie -außentüren gute Grundvoraussetzungen.

Die lt. Gebäudeenergiepass vorhandene Energieeffizienzklasse D entspricht bereits jetzt der EU-Vorgabe, dass alle Wohngebäude ab 2033 mind. die Klasse D erreichen.

Holzheizung bzw. Kamine sind bei Bedarf installierbar (ortsnaher Wald vorh.).

U.U. auch separate Landfläche für Garten-/Feldbau bzw. Tierhaltung.

Insgesamt ergeben sich ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis und beste Renditeaussichten (1.436 EUR/QM Kaufpreis, 1.252 EUR/Mon. z.Z. geschätzte Finanzierungsrate lt. immoscout24, 1.925 EUR/Mon. NKM bei mögl. 7 EUR/QM) sowie durch Erweiterungs- bzw. Ergänzungsmöglichkeiten ein Angebot mit viel Potential, welches von Interessierten vor Ort mit dem Anbieter näher betrachtet werden kann.

Anfragen können nur beantwortet werden, wenn vollständige Angaben (Name, Anschrift, Tel.-№, etc.) erfolgen.

Ausstattung

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Lage

Das freistehende Gebäude im Landhausstil (Feldsteinsockel, Mansarddach, Frontspieß mit zwei Korbbogenloggien)

befindet sich im ländlichen Bereich mit Feld, Wiese, Wald und Wasser (am Naturschutzgebiet unweit zu Bade-/Wassersportseen u.a. mit Anschluss zu weiteren Seen und Flüssen)

mitten in einem Ortsteil (OT), ca. 8 km vom Stadtzentrum entfernt.

Templin als Thermalsoleheilbad gehört mit seinen über 30 Orts- bzw. Stadtteilen flächenmäßig zu den größten Städten Deutschlands.

Templin "Perle der Uckermark",

Uckermark "Toskana der Nordens",

eines der schönsten Urlaubsgebiete Deutschlands.

Templin - Berlin ca. 80 km mit guter Straßen- / Autobahn- / DB- Anbindung (rd. 80 Bahn- / PKW-Min.) sowie in etwa von Templin zur Ostsee und über die zahlreichen Gewässer auch mit dem Boot.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Hausvorderseite

Exposé - Galerie



Hausgiebel sowie -rückseite



Treppenaufgang



Wohnräume OG

Exposé - Galerie



Flur zur Loggia OG