

Exposé

Einfamilienhaus in Planebruch Leben und Arbeiten in ländlicher Idylle



Objekt-Nr. OM-293058

Einfamilienhaus

Verkauf: **375.000 €**

Oberjünne
14822 Planebruch
Brandenburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1900 | Übernahmedatum | 01.09.2024 |
| Grundstücksfläche | 1.773,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 1 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 170,00 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 200,00 m ² | Carports | 1 |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 3 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen schönen, 1773 qm kleinen Bauernhof in Oberjünne bei Kloster Lehnin in ruhiger Dorflage.

Das ansehnliche Wohnhaus ist komplett restauriert und modernisiert (2001) und bietet auf insgesamt 170 qm einen angenehmen, schön gestalteten Wohnkomfort.

Das Dach wurde mit hochwertigen engobierten Tonziegeln inklusive Unterspannbahn, Dämmung, Dampfbremsfolie, Dachentwässerung (Titanfeinzink) etc. erneuert. Die Fassade wurde komplett restauriert und bis auf die vordere Traufseite, bei der das Ziergesims erhalten bleiben sollte, fachgerecht gedämmt.

Der trockene Teilkeller (preußische Kappendecken mit Stahlunterzügen) und die danebenliegende Abstellkammer sind trocken und gut nutzbar.

Das Anwesen ist voll erschlossen, eine neuwertige Sammelgrube, kommunaler Wasseranschluss, zusätzliche Eigenwasserversorgung (zur Gartenbewässerung), Elektroerdkabelanschluss, Telefonanschluss mit schnellem Internet, kommunaler Erdgasanschluss und Satellitenschüssel sind vorhanden.

Die Installationen im Haus (elektrische Leitungen, Abwasser-, und Frischwasserleitungen) wurden alle im Zuge der Restaurierung des Anwesens neu erstellt. Ebenso die Leitungen und Heizkörper der Erdgaszentralheizung. Eine neue, moderne 23 kw starke Buderus Gastherme wurde 2021 eingebaut.

Das Wohnhaus als Winkelbau, bildet mit der ca. 16,5 m x 9,8 m großen Scheune (Dach im Zuge der Sanierung neu gedeckt), sowie drei zusammenhängenden Nebengebäuden (ca. 5,1 m x 14,2 m), welche als Garagen, Hühnerstall mit umzäuntem Auslauf und Abstellraum genutzt werden, einen geschlossenen, von außen nicht einseharem Innenhof. Die Scheune ist 2021 neu elektrifiziert worden und bietet ein schönes, lichtdurchflutetes Sommerzimmer mit Internetanschluss, einen Gartengeräteraum und eine Werkstatt. Darüber hinaus noch jede Menge Lagerplatz und weiteren Gestaltungsspielraum.

Von der großen Gartenterrasse (z.B. über die Küche direkt erreichbar), blickt man in den Garten mit Obstbäumen aus ökologischem Anbau (Quitte, Apfel, Birne, Pflaume), Blumen-, Gemüsebeete und Wiese. Auch ein Sandkasten mit integrierten Holzbänken, sowie Deckel ist vorhanden. Eine hölzerne Plattform (Höhe ca. 160 cm) mit Treppe und Wellenrutsche lädt Kinder zum Spielen ein. Zudem ist eine überdachte Gartenküche mit Elektro- und Gaskochfeldern, sowie Spülbecken (ohne fließend Wasser bzw über Gartenschlauch) und großzügiger Arbeitsfläche vorhanden. Des Weiteren eine Trenntoilette von Separett (mit elektrischem Lüfter und Deckel).

Der Garten geht in ein ausgedehntes Waldgebiet über, welches durch die hintere Gartenpforte direkt zugänglich ist. Durch diese geschickte Waldrandlage ist der Garten von außen nicht einsehbar, die Lage ist absolut ruhig und angenehm.

Das gemütliche und ruhige Dorf (komplette 30er-Zone) mit ca. 90 EinwohnerInnen, ist mit Spielplatz, Dorfplatz mit überdachten Sitzbänken, Briefkasten und dem bekannten Gasthaus Heidekrug vom Wald umschlossen.

Ausstattung

Die Raumaufteilung im Erdgeschoß (ca. 107,75 qm) besteht aus dem Eingangsflur, dem großen Wohnzimmer, mit abgetrenntem Esszimmer, der geräumigen Küche mit direktem Zugang zur sonnigen Gartenterrasse (Südausrichtung) sowie einem kompletten Bad (Fußbodenheizung, Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC).

Alle Räume sind über die Vielzahl der Fenster gut belichtet. Die schönen original Berliner Dielenfußböden wurden 2001 abgeschliffen und ökologisch versiegelt.

Die guten, alten Originaltüren und Türzargen wurden ebenfalls restauriert.

Von dem großen, hellen Wohnzimmer (Belichtung von mehreren Seiten), führt eine filigrane Holzterasse in den ausgebauten Dachgeschossbereich (ca. 94,32 qm). Der einladende Dachgeschossbereich ist durch eine schall- und wärmegeämmte Lehmabwand unterteilt.

Die restaurierte alte Massivholzschiebetür ist ein besonderer Blickfang. Ein weiterer Wohnraum (Schlafzimmer) sowie ein großes, schön gestaltetes Bad (Dusche, Waschbecken, WC) sind ebenfalls vorhanden.

Es besteht vereinzelt renovierungsbedarf, im Sinne von ggf Tapeten runtermachen bzw Streicharbeiten zum Gestalten der "eigenen" vier Wände.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Lage

Die Lage in Potsdam-Mittelmark in der Nähe von Kloster Lehnin ist verkehrstechnisch gut angebunden, gleichzeitig naturnah und landschaftlich attraktiv. Die Autobahnauffahrt ist ca. 10 km bzw. 20 km (A2/A9) entfernt. Ein Bus Richtung Bahnhof Brück (Mark) fährt 2-stündlich und stündlich fährt ein Rufbus Richtung Bad Belzig und Potsdam. Die Bushaltestelle befindet sich in Sichtweite zum Anwesen. Der Erholungswert durch den angrenzenden Naturpark Hoher Fläming, Radwege ab Golzow und Kloster Lehnin, sowie den nahe gelegenen Gohlitzsee zum Baden ist hoch. Gleichzeitig kann auf eine sehr gute Infrastruktur zugegriffen werden: Einkaufsmöglichkeiten, Paketshop, medizinisches Versorgungszentrum, Grundschule, Kindergärten, Restaurants, Tankstelle, Apotheke etc. befinden sich im 3 km entfernten Golzow.

Wohnen in Oberjünne und Arbeiten zum Beispiel in Potsdam oder Berlin ist problemlos möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 134,25 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Blick von der Terasse



Esszimmer

Exposé - Galerie



Südterasse mit Blick in Garten



Trockentrenntoilette Garten

Exposé - Galerie



hinter der Outdoorküche



Outdoorküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



Dusche Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Garten im Winter



Scheune im Winter

Exposé - Galerie



Wohnhaus im Winter



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



und Dusche

Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss im Bad



Kinderzimmer im DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Lehmwand und Balken im Kinderz

Exposé - Galerie



offene Galerie im DG



Galerie mit Zugang Kinderzi.

Exposé - Galerie



offene Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Blick von Treppe ins Wohnzimmer



Treppe ins DG

Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer



Vorgarten von Haustür aus

Exposé - Galerie

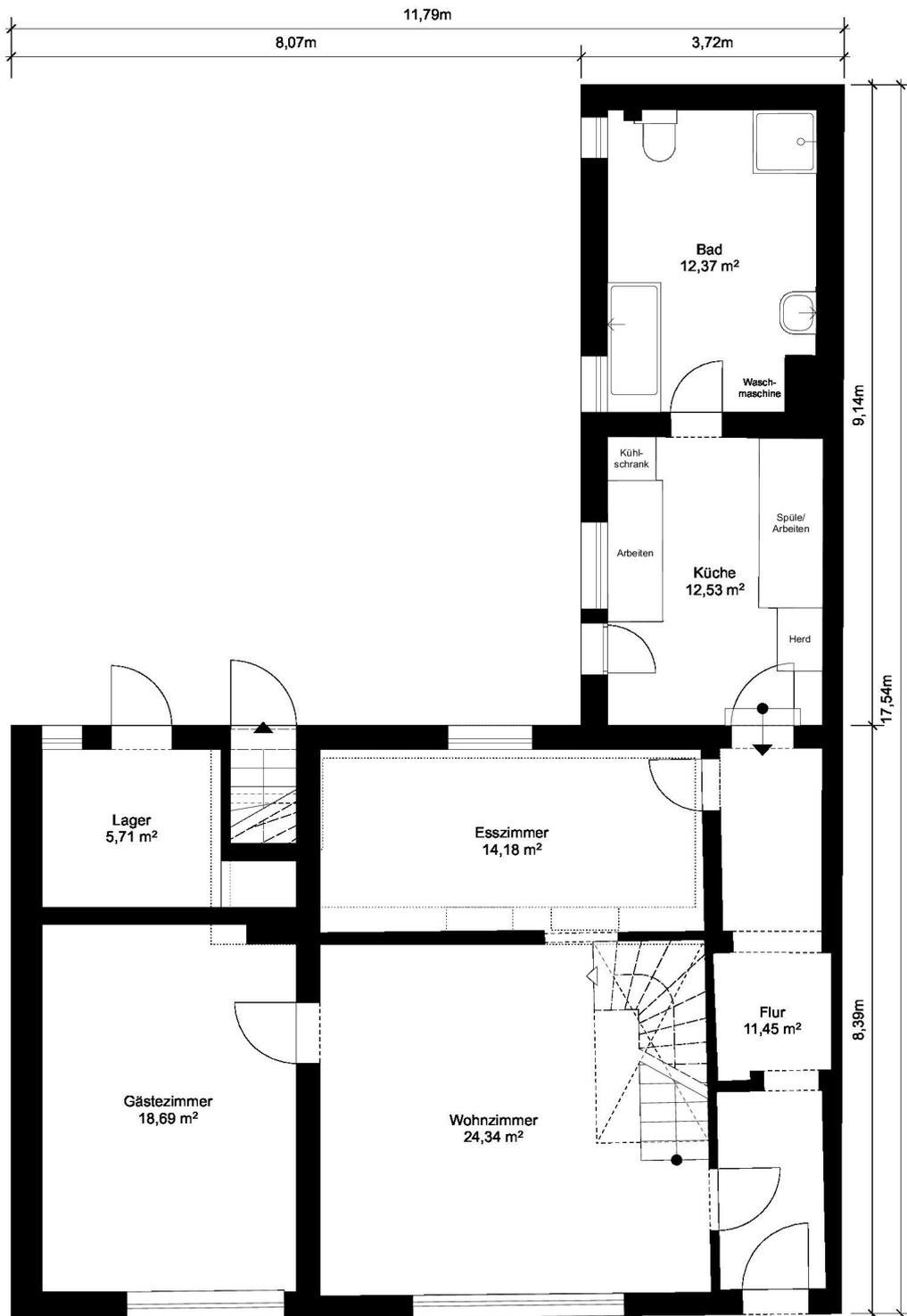


Vorgarten



Vorgarten

Exposé - Grundrisse

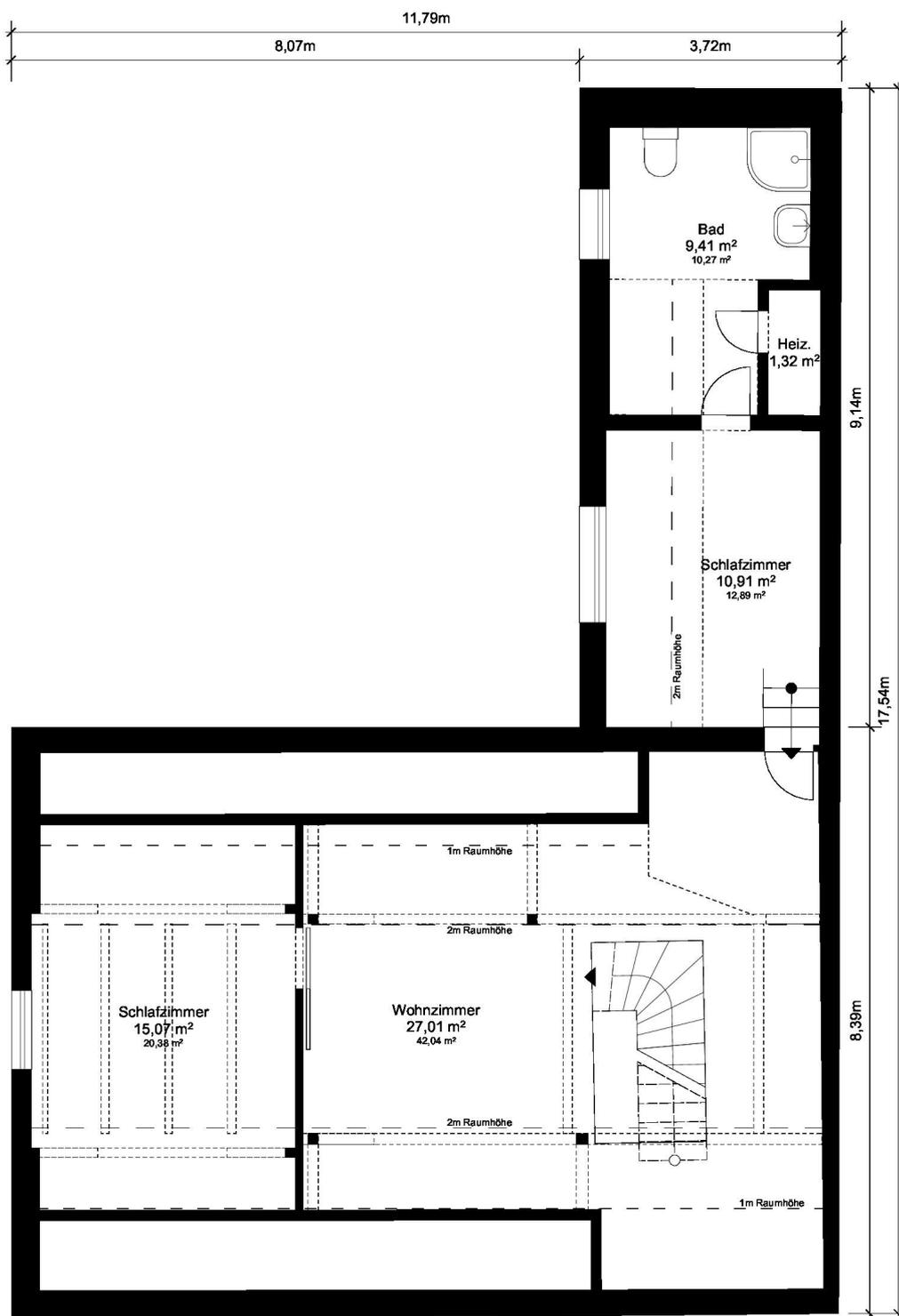


ANGABEN OHNE GEWÄHR.
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.



Bauherr:in: Familie Link
Projekt: Oberjünne 12
Plan: Bestand Erdgeschoss
Maßstab: 1:50
Datum: 09.04.2024
Planersteller: Leon Beck, BSc Arch ETH

Exposé - Grundrisse



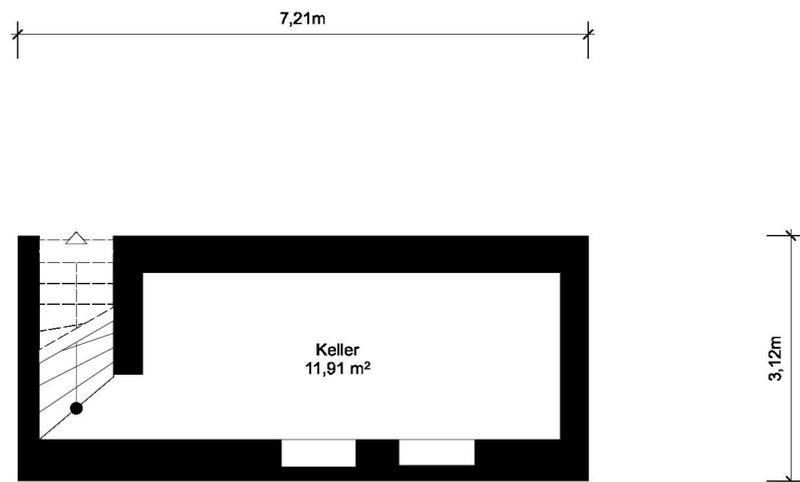
ANGABEN OHNE GEWÄHR.
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.

Wohnfläche in m²
Gesamfläche in m²



Bauherr:in: Familie Link
Projekt: Oberjünne 12
Plan: Bestand Dachgeschoss
Maßstab: 1:50
Datum: 09.04.2024
Planersteller: Leon Beck, BSc Arch ETH

Exposé - Grundrisse



ANGABEN OHNE GEWÄHR.
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.



Bauherr:in: Familie Link
Projekt: Oberjünne 12
Plan: Bestand Untergeschoss
Maßstab: 1:50
Datum: 09.04.2024
Planersteller: Leon Beck, BSc Arch ETH