

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wusterhausen/Dosse

**Einzugsfertiger Traum für Großstadtmüde,  
Selbstversorger, Homeoffice oder Handwerksbetrieb o.  
Makler**



Objekt-Nr. OM-293605

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **410.000 €**

16845 Wusterhausen/Dosse  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	4.150,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem kleinem Dorf in Brandenburg bei Wusterhausen/Dosse liegt das angebotene Grundstück mit fertig saniertem Einfamilienhaus, Nebenglass und großem Grundstück.

Das Haus aus dem Jahre 1957 verfügt über 5 Zimmer, nebst Küche und Bad. Das Erdgeschoss ist komplett mit Dielenboden (teilweise in 2022 erneuert) ausgestattet. Das Dach wurde 2023 neu gedeckt und das Dachgeschoss komplett isoliert und wunderschön ausgebaut. Das ursprünglich Ständerwerk wurde beibehalten und in den Ausbau samt Galerie integriert.

Insgesamt wurde der Charme eines ursprünglichen Dorfhauses liebevoll beibehalten und gleichermaßen modernisiert.

So verfügt das Wohnhaus neben einem Kachelofen und zwei Kaminen über eine moderne Gaszentralheizung. Ebenso wurde die Elektrik komplett modernisiert. Eine moderne Klimaanlage ist ebenfalls vorhanden. Glasfaser-Internet-Anschluss ist vorhanden.

Das Wohnhaus eignet sich perfekt für Stadt-Auswanderer, welche aus dem Homeoffice (1.000 Mbit/s Glasfaseranschluss) in idyllischer Umgebung arbeiten wollen und nach Feierabend in den nahegelegenen Badesees (5 Min mit dem Rad) springen wollen. Oder man verbringt den Abend unter dem Schleppdach im Hof an der Feuerschale oder im Haus an einem der drei Kamine.

Aber auch für kleine Handwerksbetriebe eignet sich das Objekt, da die Werkstatt mit 260 qm Nutzfläche und Dusche und WC direkt auf dem Grundstück liegt.

Selbstversorger können sich auf dem über 4.000 qm großen Grundstück mit Weidenheckensichtschutz und neu gepflanzten Obstbäumen ausleben.

## Ausstattung

Grundstück

- Insgesamt 4.150 qm (4 Flurstücke), davon 1.819 qm mit Baugrund (gültiger Bauvorbescheid liegt vor)

- Keine angrenzenden Baugrundstücke, Blick überwiegend auf Bäume und Streuobstwiese

Wohnhaus

- 120m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, Küche, Bad

- Offener Dachboden mit Galerie

- 60qm Gewölbekeller (komplett gefliest)

- Schleppdach zur Hofseite

- Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1957 und wurde von 2020 bis 2023 umfangreich saniert:

- Neu gedecktes Dach, inkl. Schleppdach für Terrassenüberdachung, Einbau von Dachfenstern in der Galerie (2023)

- Neu ausgebautes Obergeschoss/offener Dachboden mit Sichtbalken: Vollständige Dachdämmung und Dachbodeninnenausbau, Fußboden aus Eiche-Parkett rustikal (2023/24)

- Neue Holzböden inkl. Bodendämmung in zwei Zimmern (2022)

- Neue Heiztherme, neue Heizkörper mit Gasanschluss (2021)

- Einbau neuer Klimaanlage in drei Zimmern und Dachgeschoss (2020)

- Vollständig sanierte Elektrik (2020)

- Neues modernes Vollbad (Dusche und Wanne) mit Fußbodenheizung und Wäsche-Einwurf-Schacht (2020)
- Neue Fenster, neue Innentüren (2020)
- Viertelgewendelte Vollholztreppe in Esche vom EG zum OG (2020)
- Instandsetzung des alten Kachelofens im Wohnzimmer (2022)
- Installation Kamin in Dachgeschoss und Beistellkochofen in der Küche mit doppelwandigem Edelstahlschornstein außen (2020)
- Instandsetzung der Grundwasserpumpe (2022)
- Küche mit Gaskochfeld, schräge Abzugshaube, Backofen mit Umluft, Kühl-Gefrier-Kombi (alle Geräte von Siemens) und Miele-Spülmaschine, Keramikspüle von Villeroy&Boch (2020)

Nebengelass (Werkstatt) und Garagen

- Insgesamt 260 qm Nutzfläche
- 5 Räume, plus 1 Raum mit eingebautem Registerschrank und 2 Räume mit Dusche und WC sowie komplettes Dachgeschoss
- 2 Garagen, davon eine mit Montagegrube

Umgebung

- Bahnhof in 6 km Entfernung (bis Bhf. Zoo 55 Min.)
- Supermärkte in 5 km Entfernung
- Restaurants sowie ein Kino in 6 km Entfernung
- Radwege vorhanden
- Fontane Stadt Neuruppin in 24 km Entfernung
- Seen in der Nähe
- Dorfgemeinschaft interessiert und unterstützend
- Nette Dorfgemeinschaften auch in der näheren Umgebung

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## **Lage**

In weniger als 10 Autominuten vom RE-Bahnhof Neustadt/Dosse (ca. 45 Min bis Berlin) entfernt befindet sich das insgesamt 4.150 qm große Grundstück.

Darauf befindet sich das Einfamilienhaus mit 120 qm Wohnfläche auf einem Grundstück mit mehr als 4150 qm Fläche.

An das Grundstück grenzt kein direkter Nachbar liegt aber dennoch mitten im Dorf.

In wenigen Fahrrad- oder Autominuten ist ein Badesee erreichbar. Die wichtigsten Adressen zur Grundversorgung sind ebenfalls in weniger als 5 Minuten erreichbar, wie z.B. Lebensmittelgeschäft, Hausarzt, Apotheke, Bank, Restaurants, Baumarkt, etc.

Das Dorf selbst verfügt über 2 Bushaltestellen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hofansicht mit Schleppepdach



Hofsicht

# Exposé - Galerie



Hof mit Werkstatt



Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung

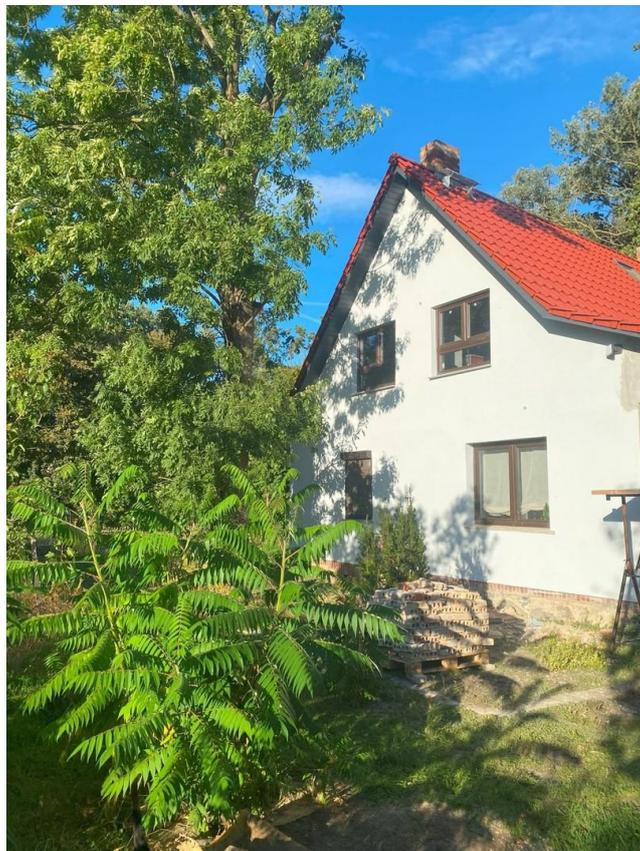


Frontalansicht

# Exposé - Galerie



Frontansicht II



Westseite

# Exposé - Galerie



Westseite mit Schleppdach



Küche mit Ofen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche Gesamtansicht



Küche Fensteransicht

# Exposé - Galerie



Bad I



Bad II

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Wohnzimmer III

# Exposé - Galerie

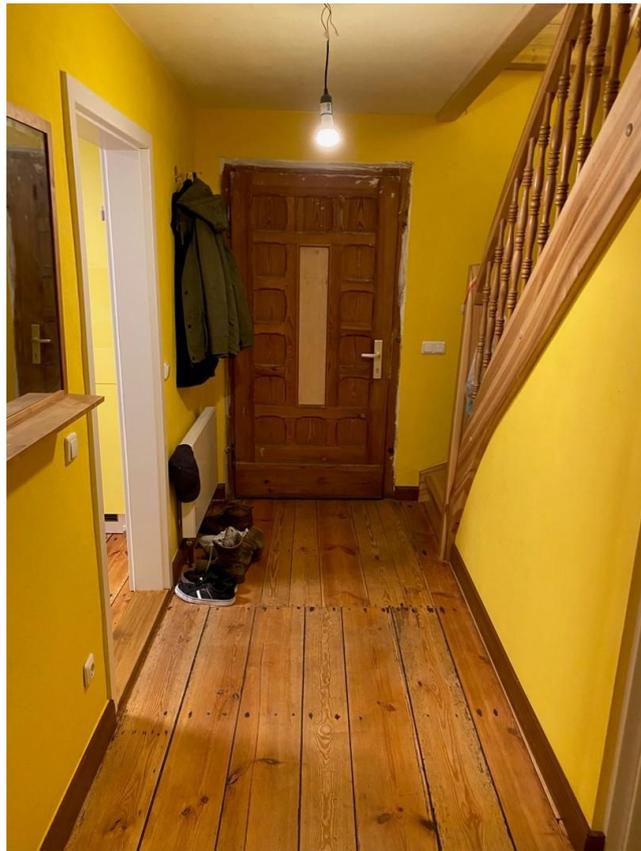


Zimmer EG z.B. Schlafzimmer



Flur I

# Exposé - Galerie



Flur II



Dachgeschoss ehem Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss II



Dachgeschoss mit Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie II

# Exposé - Galerie



DG Raum 2



DG Raum 2 II

# Exposé - Galerie



DG Raum 3



Elektrik



Keller mit Pumpe

# Exposé - Galerie



Gastherme



Hof Garten I

# Exposé - Galerie



Hof Garten II



Hof Garten III

# Exposé - Galerie



Hof Garten IV



Holzlager

# Exposé - Galerie

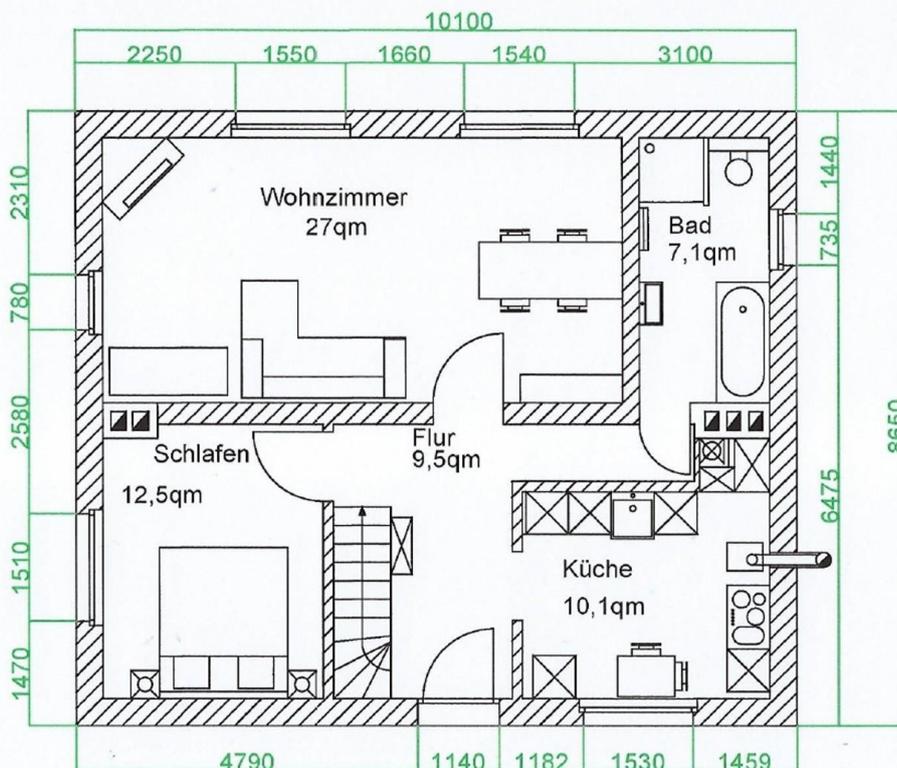


Stellplätze für Carport

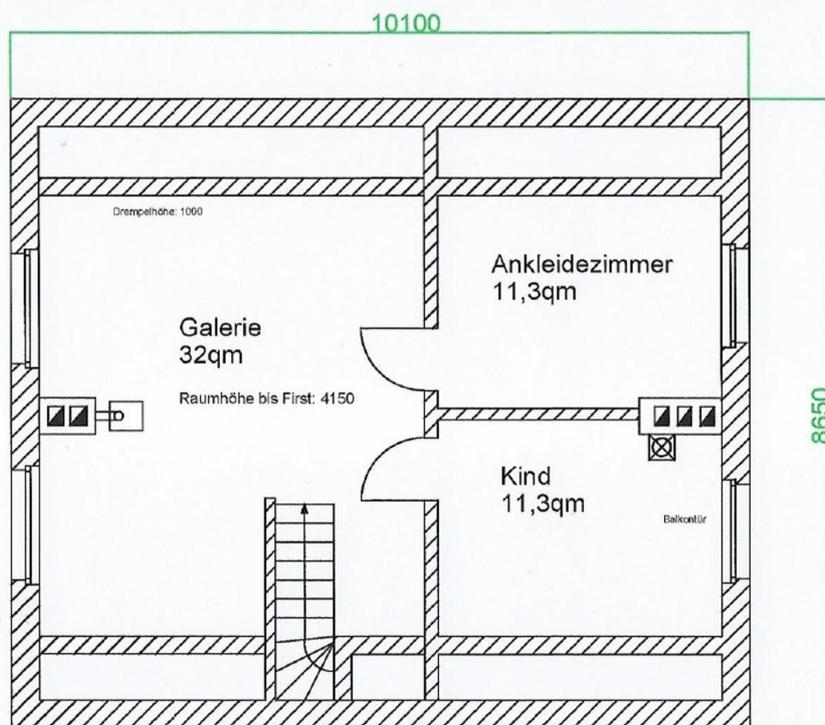


Ansicht Werkstatt

# Exposé - Grundrisse



Grundrissszeichnung Erdge  
 Grundfläche : 87,37 qm  
 Wohnfläche : 68 qm  
 Deckenhöhe : 2,36 m  
 Maßeinheit in der Zeichnung in mm



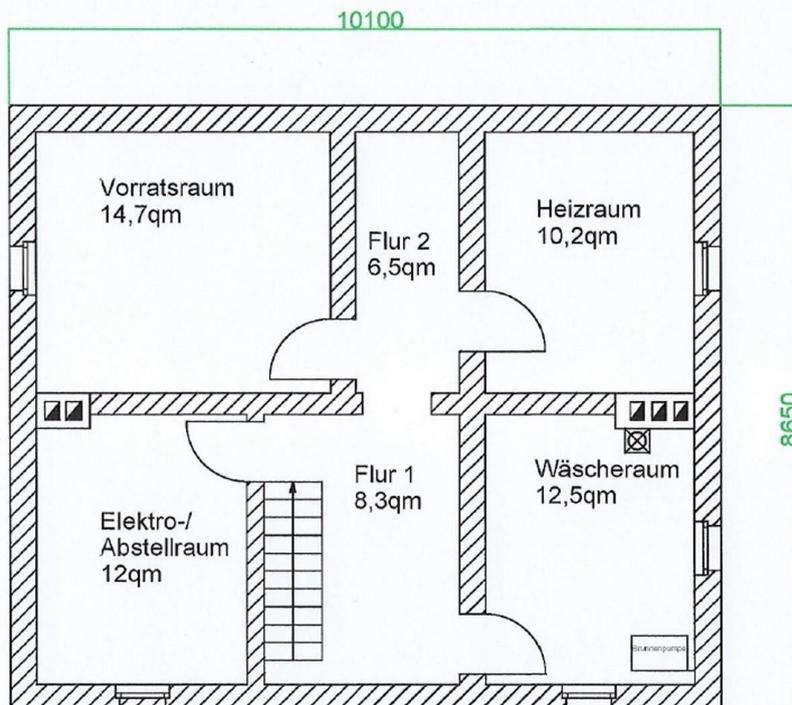
Wohnfläche Gesamt: 122qm  
 Kino-/Schlafboden: 10,7qm  
 Keller Gesamt: 64,2qm  
 Nutzfläche Gesamt: 196,9qm

DG

Über Ankleide-  
 und Kinderzimmer  
 befindet sich ein Kino-/Schlaf  
 mit einer Grundfläche von 10

Grundrissszeichnung Dachges  
 Grundfläche : 87,37 qm  
 Wohnfläche : 54 qm  
 Deckenhöhe : 2,36 / 4150 m  
 Maßeinheit in der Zeichnung in mm

# Exposé - Grundrisse



Grundrisszeichnung Keller  
Grundfläche : 87,37 qm  
Nutzfläche : 64,2 qm  
Deckenhöhe : 1,72 m  
Maßeinheit in der Zeichnung in mm

