

Exposé

Mehrfamilienhaus in Luckau

**4-Seiten-Hof Spreewald – 8.200 m², Autobahnnähe, für
Pferdehof, Gewerbe in Berlin-Umland**



Objekt-Nr. **OM-308627**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Martin

15926 Luckau
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1924	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	8.230,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	35,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	900,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Historischer Vierseithof im Spreewald – ohne Denkmalschutz, nur 70 km von Berlin entfernt

Ein außergewöhnliches Angebot für alle, die Großzügigkeit, Ruhe und Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Ein besonderes Highlight ist die angrenzende ca. 6.000 m² große, ebene Wiese teilweise mit Obstbaumbestand.

Sie eignet sich hervorragend für Pferdehaltung, Tierhaltung oder als großzügige Freifläche für Garten- und Landschaftsgestaltung oder Gewerbe.

Der Hof umfasst über 1.300 m² Wohn- und Gewerbefläche sowie zusätzliche Lagerräume.

Durch die Größe der Anlage lassen sich zahlreiche abgeschlossene Wohneinheiten, Ateliers oder separate Gebäude realisieren.

Zusätzlich stehen rund 400 m² Gewerbefläche zur Verfügung – ideal für Handwerk, Kreativwirtschaft oder Vermietung.

Die Immobilie liegt ruhig am historischen Dorfanfang ohne Durchgangsverkehr.

Von hier aus genießen Sie den Blick auf weite Wiesen, alte Eichen und eine gewachsene Kulturlandschaft – ein Umfeld, das im Berliner Umland selten geworden ist.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum rund um Berlin macht dieses Objekt zu einer wertbeständigen und zukunftssicheren Investition.

Ausstattung

Der Hof verfügt über schnelles Internet, Solarthermie für Heizung und Warmwasser, einen 1.000-Liter-Pufferspeicher, eine 10 kW-Photovoltaikanlage sowie eine Zentralheizung an die alle Gebäude angeschlossen sind.

Die Gebäude sind größtenteils modernisiert, mit Vollwärmeschutz, teilweise Fußbodenheizung und der Möglichkeit für einen großen Wintergarten.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei eigene Brunnen.

Alle Fenster sind neu und dreifach verglast, es besteht kein Denkmalschutz, und die Dächer sind zu rund 70 % neu gedeckt.

Hinweis: Der Hof ist historisch und weist altersübliche Spuren auf, die vor Ort sichtbar sind.

Er eignet sich besonders für Menschen, die handwerklich versiert sind oder ein Objekt suchen, in dem sie sich gestalterisch verwirklichen möchten.

Lage in einem kleinen, gepflegten Dorf in einer idyllischen und ruhigen Atmosphäre, umgeben von malerischen Landschaften und einer freundlichen Gemeinschaft.

Dank der hervorragenden Autobahnanbindung erreicht man Berlin, Dresden und Cottbus schnell und unkompliziert.

Im Dorf selbst befindet sich ein Naturteich mit Sonnenwiese – eine perfekte Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und gleichzeitig guter Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten.

Sonstiges

Besichtigung Wochentags jederzeit möglich. Ggf. Immobilien Inzahlungnahme. Auf Wunsch kann eine verkaufsbegleitende Ratenzahlung vereinbart werden.

Voraussetzung ist ein Eigenkapitalanteil von mindestens 60 %.

Die Restkaufpreisabsicherung erfolgt notariell, einschließlich Eintragung einer Grundschuld zugunsten des Verkäufers.

Für den gewerblichen Teil besteht ein Mietverhältnis für ca. 12 Monate (3.000 € netto/Monat).

Wohn- und nichtgewerbliche Bereiche sowie die Wiese sind für den Käufer sofort nutzbar. Die Regelung wird notariell vereinbart.

Makleranfragen sind grundsätzlich nicht erwünscht.

Eine Kontaktaufnahme ist nur möglich, wenn bereits ein konkreter Interessent benannt werden kann. Unaufgeforderte gewerbliche Anfragen sind nach § 7 UWG unzulässig.

Lage

Auf gesamt 8.230 m² befinden sich sechs Gebäude, darunter ein großer Schuppen, ein Fachwerk-Backhaus sowie ein kleiner Stall.

Der Vierseithof liegt in der Region Spreewald, nur wenige Minuten von der Autobahn entfernt und damit hervorragend angebunden.

Im Anhang befindet sich ein unverbindlicher Entwurf zur möglichen Unterbringung von bis zu neun Wohnungen innerhalb des bestehenden Gebäudeensembles. Dieser Entwurf dient ausschließlich der illustrativen Darstellung und stellt keine baurechtliche Zusage dar.

Der Flughafen BER/Berlin ist rund 75 km entfernt; laut Google Maps beträgt die Fahrzeit etwa 45 Minuten. Die Strecke verläuft vollständig über neue Bundesstraßen und die Autobahn A13, was eine schnelle und komfortable Anbindung gewährleistet.

Der Bahnhof Uckro mit direkter Zugverbindung nach Berlin ist in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Stadt Luckau liegt nur 2 km entfernt und bietet eine vollständige Infrastruktur: Discounter, Ärzte, Krankenhaus sowie mehrere Schulen bis hin zum Gymnasium.

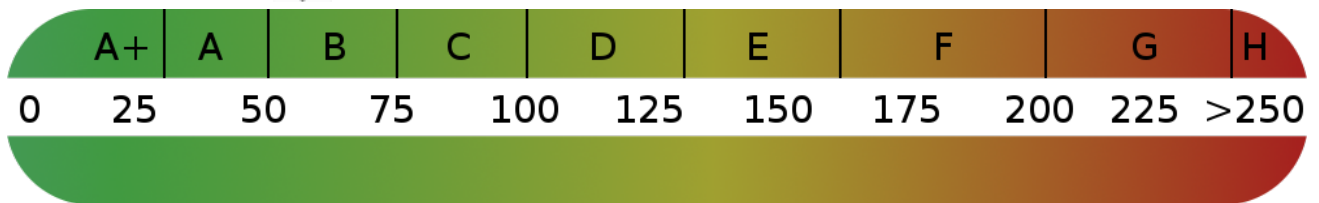
Eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Dorf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,35 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick auf eigene Wiese und Hof

Exposé - Galerie



Terrasse mit Backhaus



zusätzliche Nord-Terrasse

Exposé - Galerie



Hintere Einfahrt zur Wiese



Ansicht von Süden

Exposé - Galerie



Mini Wald hinter dem Backhaus



Obstwiese

Exposé - Galerie



Spalierbirne

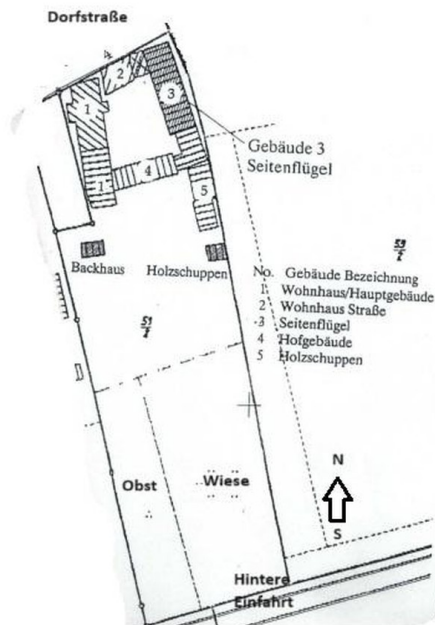


Blick vom Backhaus

Exposé - Galerie



Blick auf das Grundstück



Plan der Gebäude

Exposé - Galerie



Bezugsfertiges Haus 1



Massiver Brunnen Esstisch

Exposé - Galerie



Klassischer Brunnen



Küchenfenster zum Hof

Exposé - Galerie



Wohnen



Treppe oberer Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 1 Schlafzimmer



Eigenes Bad 1 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht vom Schlafzimmer



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4

Exposé - Galerie



Bad 2



Gäste WC

Exposé - Galerie



Beispiel Produktion Gebäude 3



Beispiel Produktion Gebäude 3

Exposé - Galerie



Beispiel Produktion Gebäude 3



Büroetage. Wohn-Umnutzung mö.

Exposé - Galerie



Büro- Wohntage Gebäude 3



Bezugsfertiges Haus 2

Exposé - Galerie



Eingang mit Parkplatz



Eingangstür

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG



Flur Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Kammer



Bad

Exposé - Anhänge

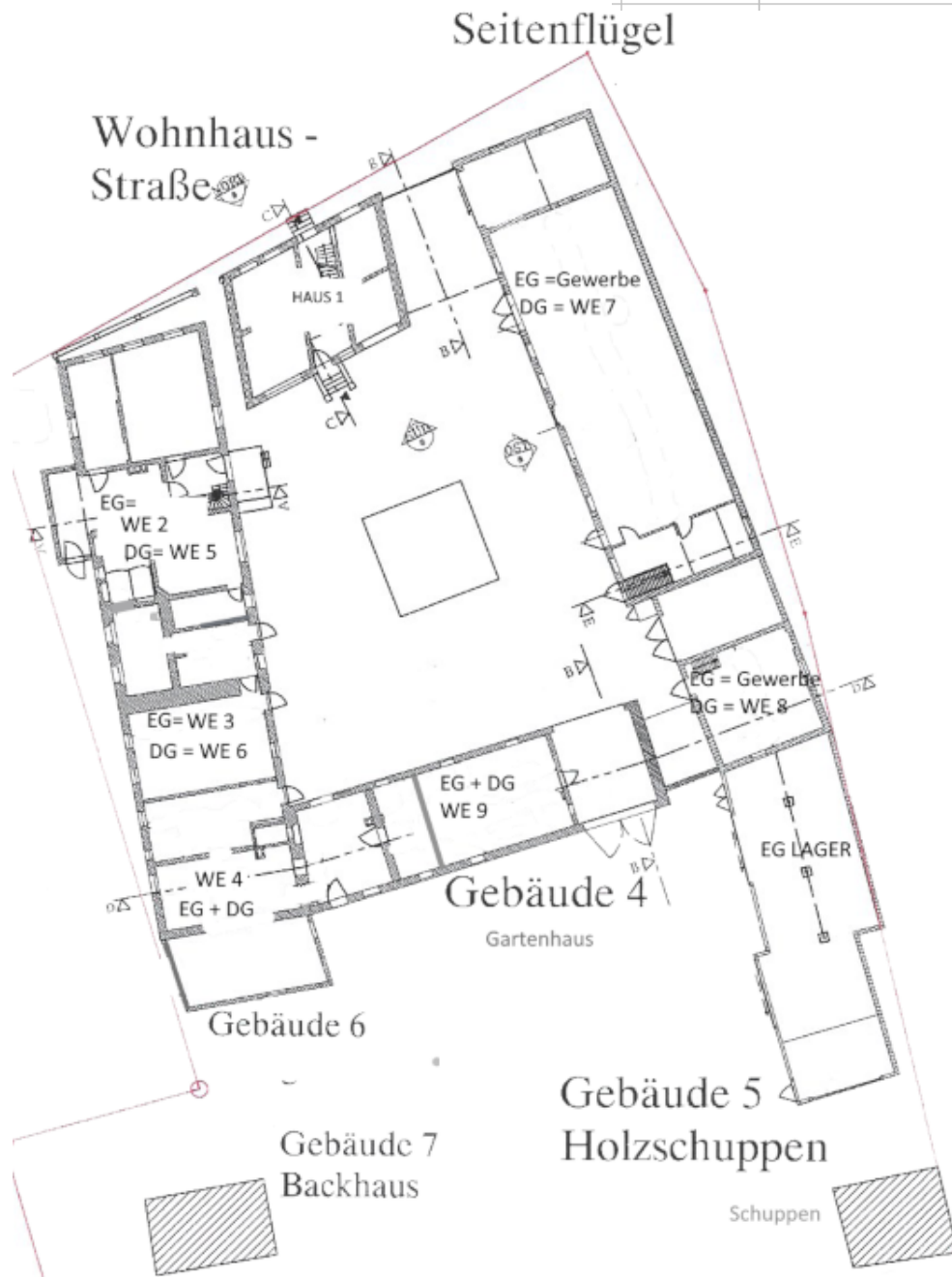
1. Entwurf Wohneigentum Teilung

Übersichtsplan der Gebäude

Entwurf für 1 Gewerbe und 9 Wohnungen

Skizze: Die Maße sind auf dem Bau zu prüfen

WE 1 Haus	4 Zi.	120 m2
WE 2	4 Zi.	115 m2
WE 3	1,5 Zi.	68 m2
WE 4	5 Zi.	220 m2
WE 5	2 Zi.	70 m2
WE 6	2 Zi.	70 m2
WE 7	5 Zi.	150 m2
WE 8	1,5 Zi.	50 m2
WE 9	2 Zi.	60 m2
Gewerbe		400 m2
Gesamt:		1323 m2

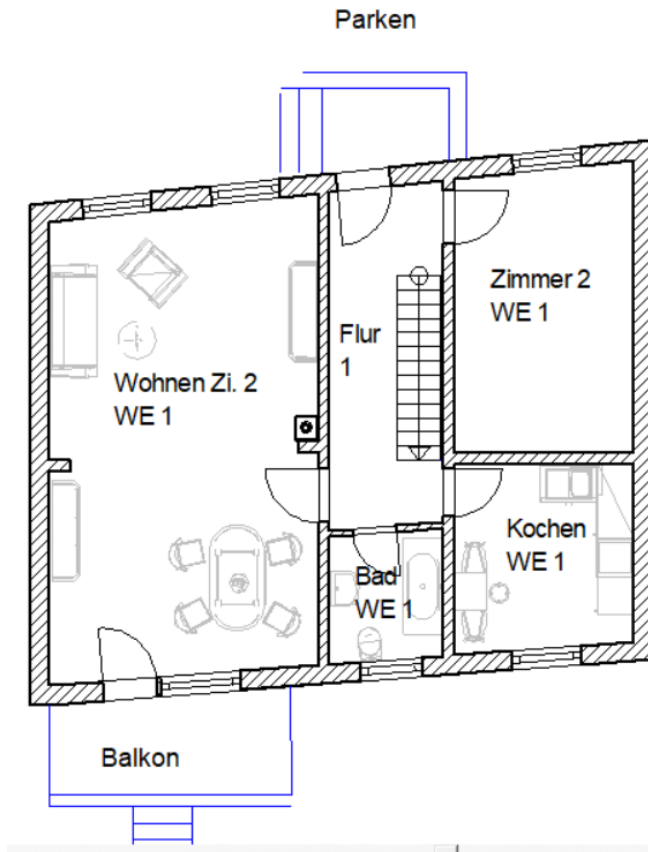


Vierseitenhof Wohneinheit # 1
Zöllmersdorfer Dorfstr. 4, 15926 Luckau

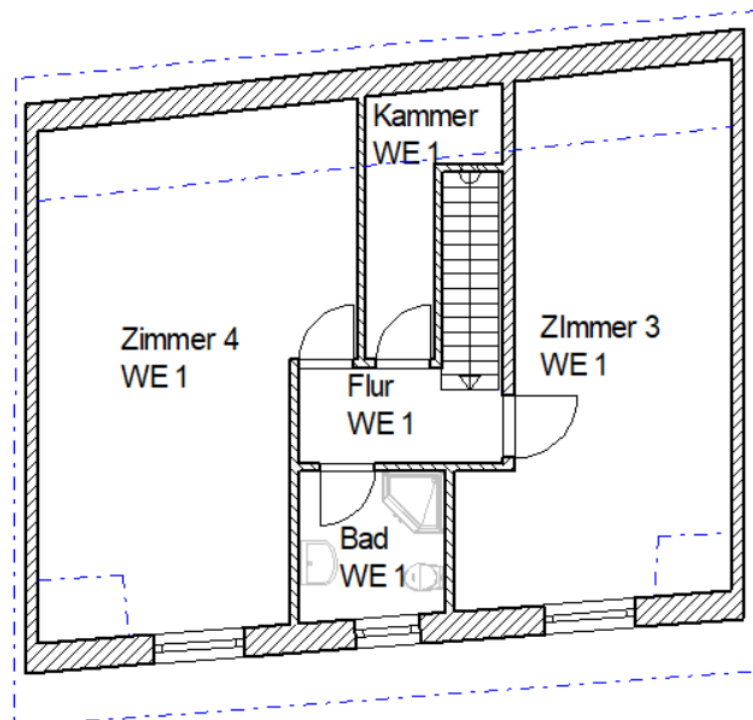
Einfamilienhaus
4 Zimmer, Küche, 2 Bäder - Fläche: Ca. 120 m²



Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



Wohneinheit # 2

Vierseitenhof

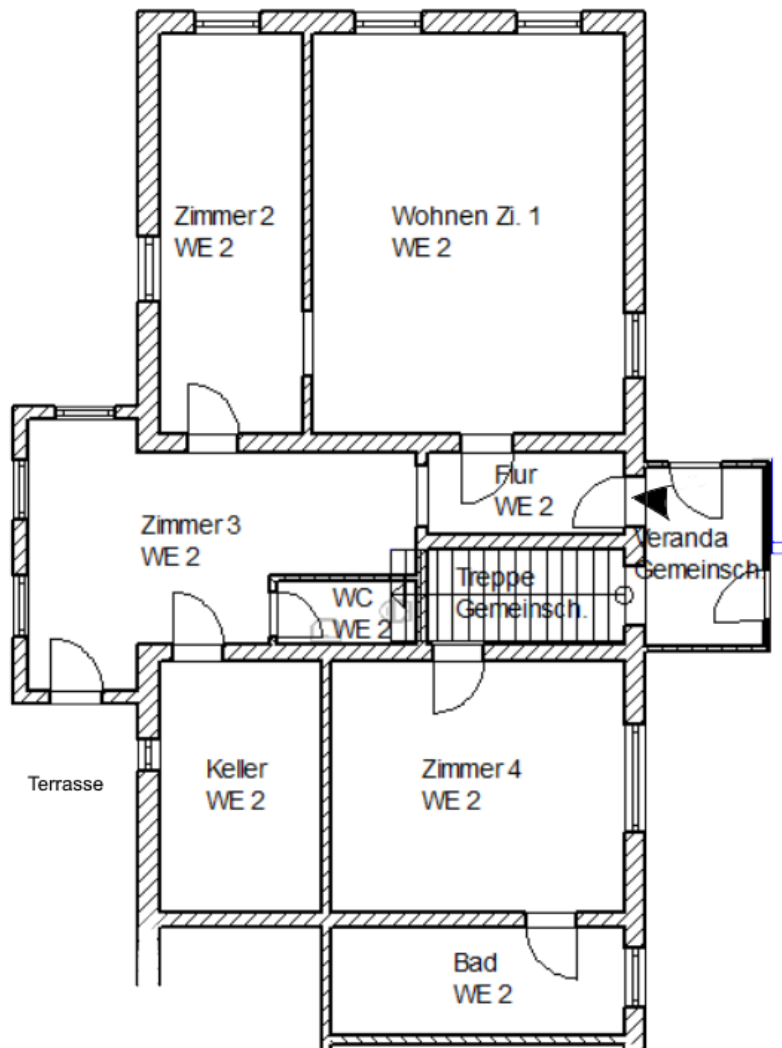
Zöllmersdorfer Dorfstr. 4, 15926 Luckau

Wohnung Hauptgebäude

4 Zimmer, Küche, Bad - Fläche: Ca. 115 m²



Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss:



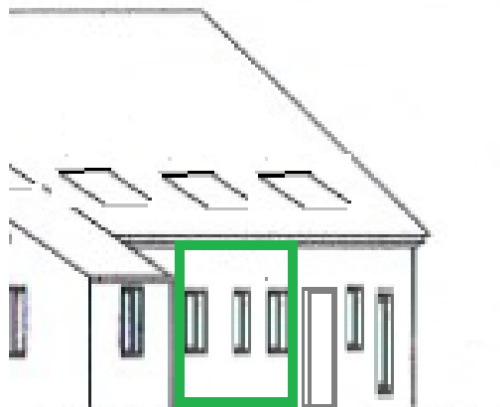
Wohneinheit # 3

Vierseitenhof

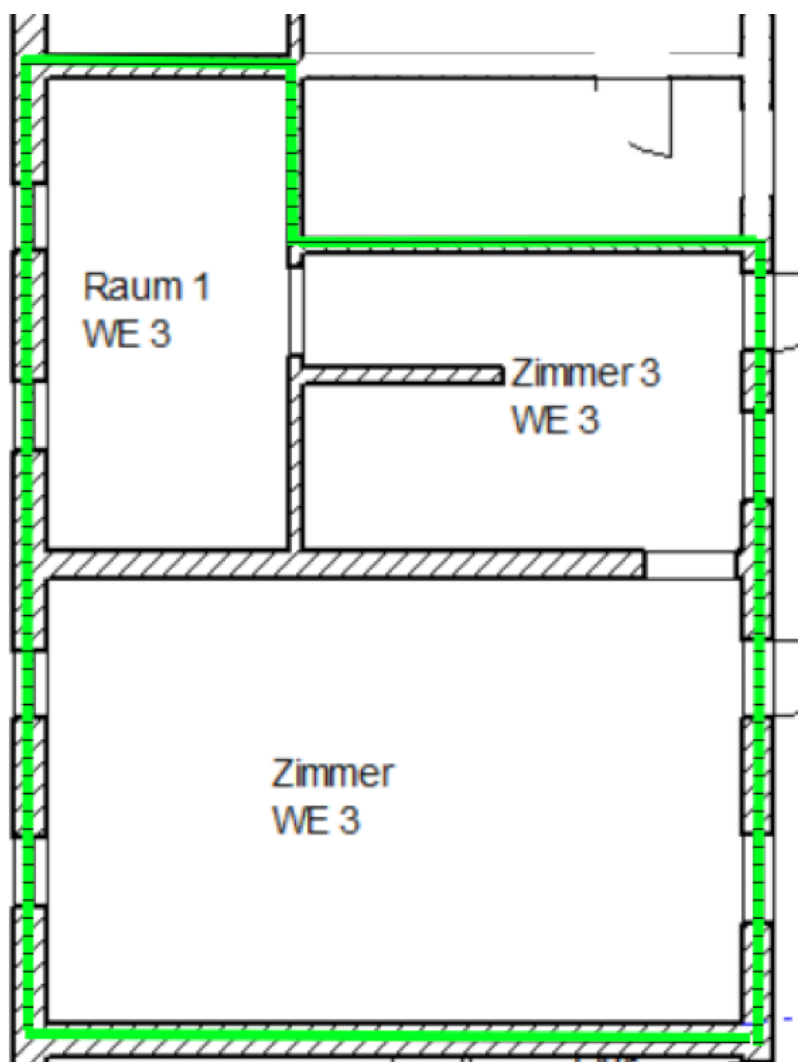
Zöllmersdorfer Dorfstr. 4, 15926 Luckau

Wohnung Hauptgebäude

1,5 Zimmer, Küche, Bad - Fläche: Ca. 68 m²



Die Räume befinden sich im Erdgeschoss:



Wohneinheit # 4

Vierseitenhof

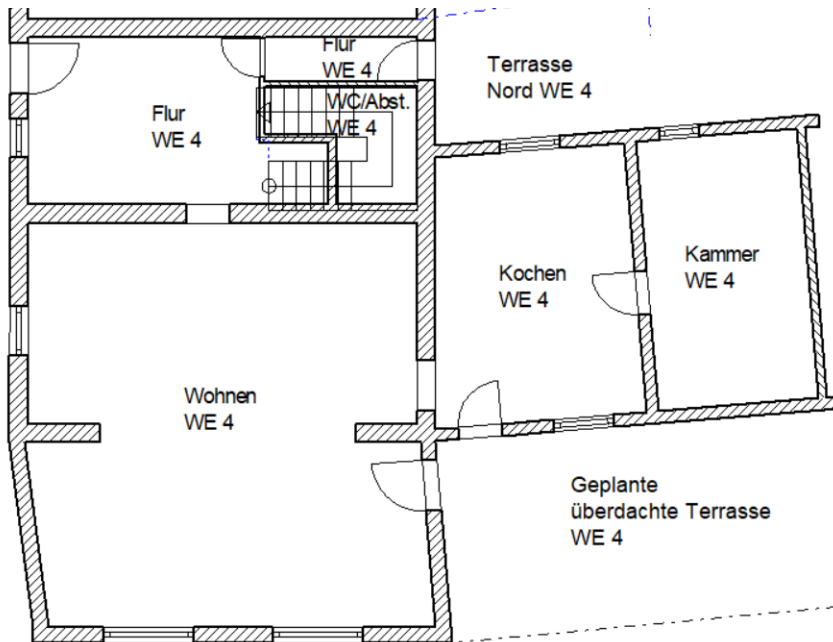
Zöllmersdorfer Dorfstr. 4, 15926 Luckau

Einfamilienhaus Gartenhaus

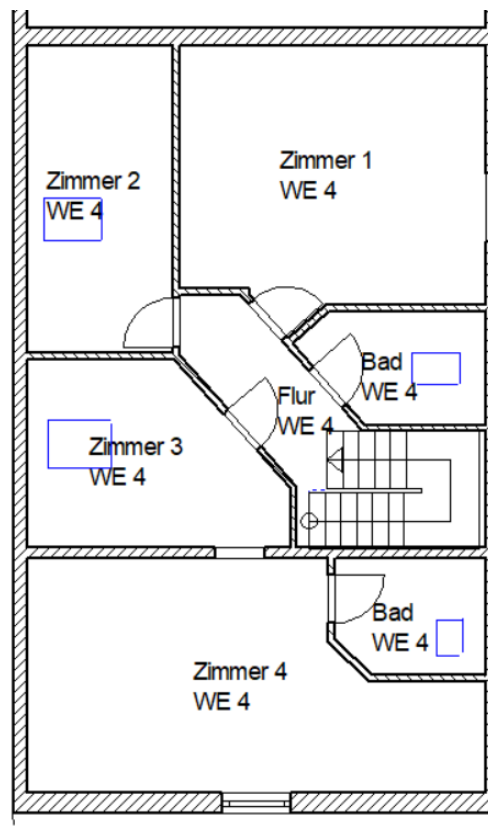
5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 1 WC - Fläche: 220 m²



ERDGESCHOSS:



DACHGESCHOSS:



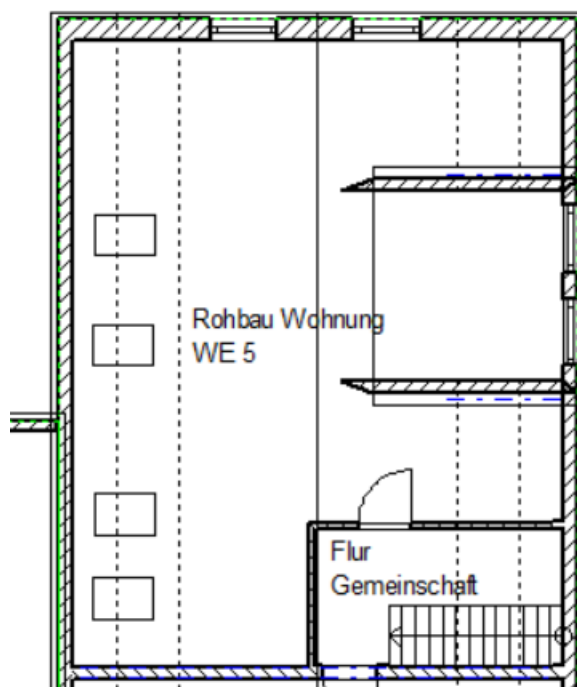
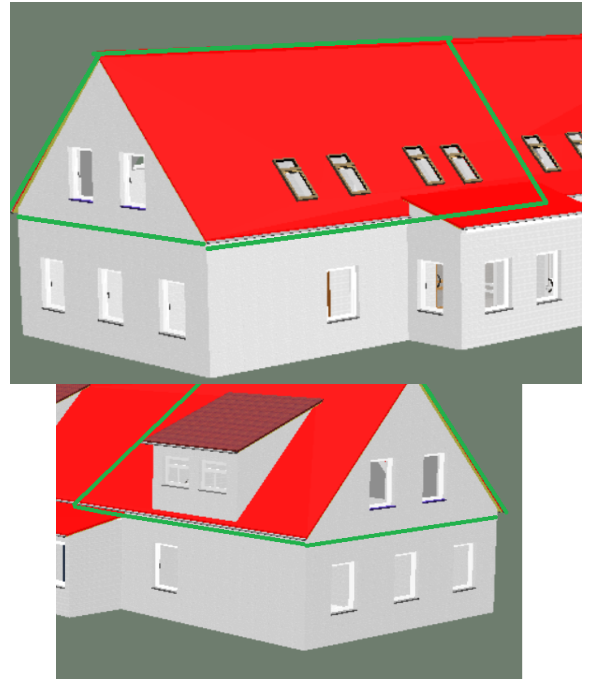
Wohneinheit # 5

Vierseitenhof

Zöllmersdorfer Dorfstr. 4, 15926 Luckau

Haupthaus 1. OG

2 Zimmer, Küche, Bad, Fläche: 70 m²



Wohneinheit # 6

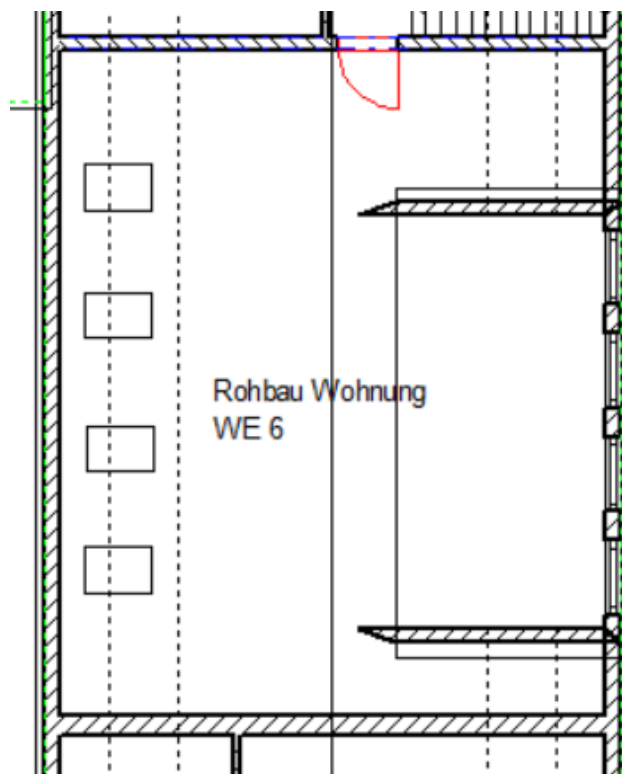
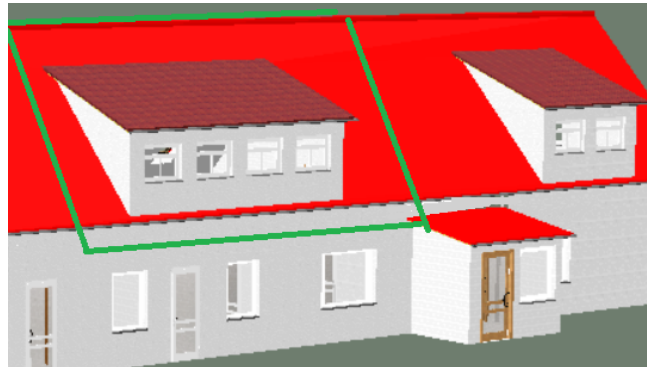
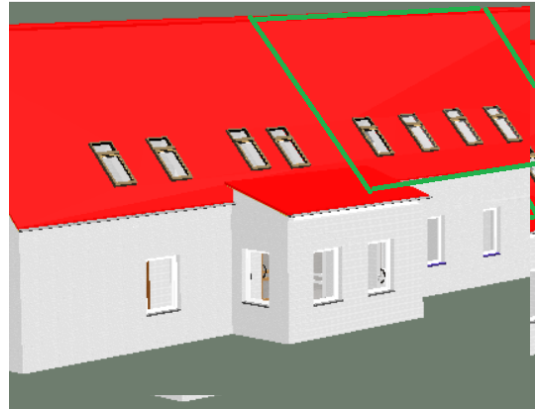
Vierseitenhof

Zöllmersdorfer Dorfstr. 4, 15926 Luckau

Einfamilienhaus Gartenhaus

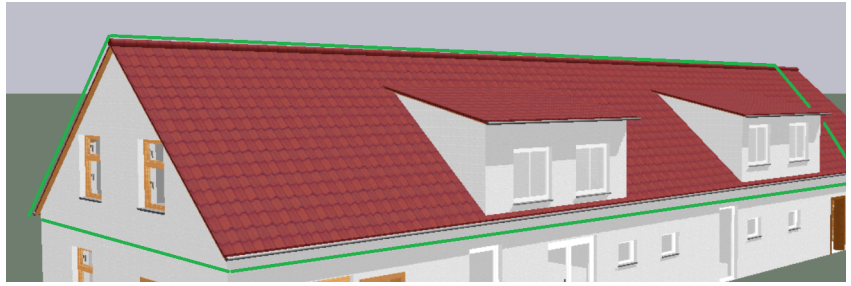
2 Zimmer, Küche, Bad, Fläche: 70 m²

Die Räume befinden sich im
DACHGESCHOSS:



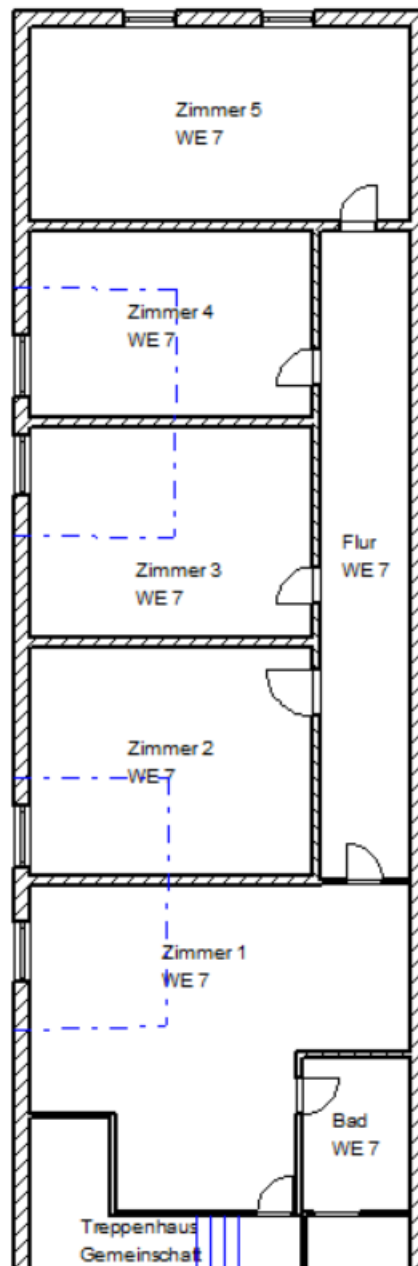
Wohneinheit # 7

Vierseitenhof
Zöllmersdorfer Dorfstr. 4,
15926 Luckau



Seitenflügel 1. OG

5 Zimmer, Küche, Bad, Fläche: 150 m²



Wohnung 7
Alternative mit Dachflächenfenstern

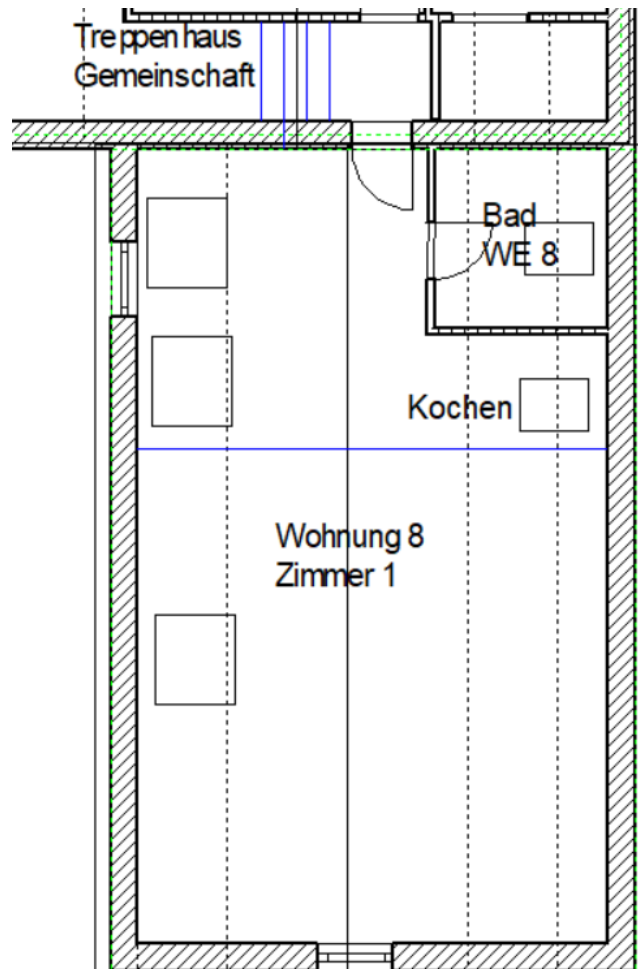
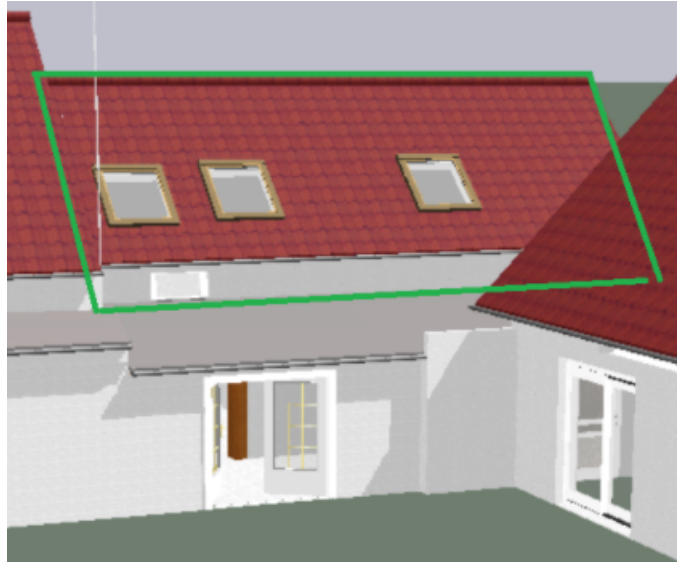


Wohnung 8

Vierseitenhof
Zöllmersdorfer Dorfstr. 4,
15926 Luckau

Seitenflügel Dachgeschoss

1 oder 1,5 Zimmer ca. 50 m²



Wohnung 9

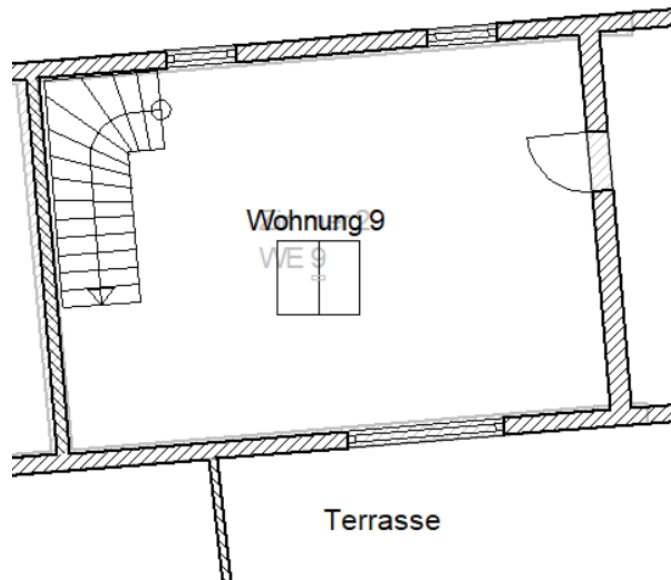
Vierseitenhof
Zöllmersdorfer Dorfstr. 4,
15926 Luckau

Gartenhaus Erd + Dachgeschoss

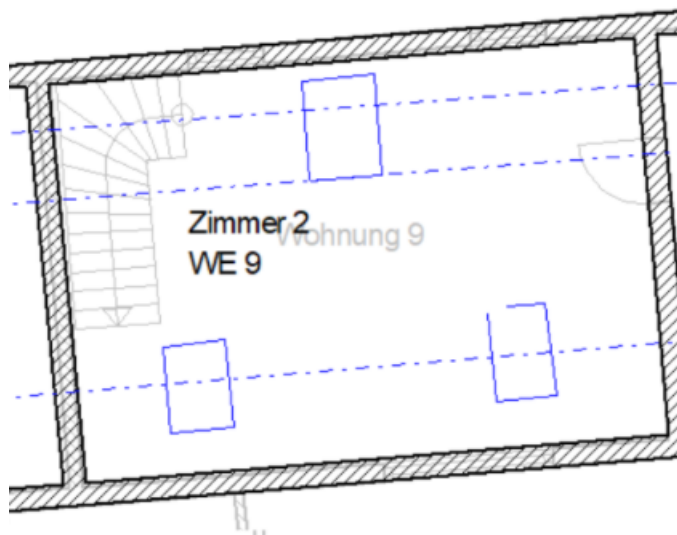
2 Zimmer Küche Bad
Terrasse
ca. 60 m²



ERDGESCHOSS:



DACHGESCHOSS:



Gewerbe / Produktion

Vierseitenhof
Zöllmersdorfer Dorfstr. 4,
15926 Luckau

Seitenflügel Erdgeschoss
ca. 400 m² zzgl. weitere
Lagerräume
in Schuppen

