

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lübbenau

Modernes Architektenhaus mit großem Garten in Lübbenau/Spreewald



Objekt-Nr. OM-444991

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

03222 Lübbenau
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.400,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	239,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein besonderes Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten? Dann könnte dieses moderne Architektenhaus genau das Richtige für Sie sein.

In der beliebten Stadt Lübbenau im Spreewald befindet sich dieses attraktive Architektenhaus, das mit viel Liebe zum Detail geplant wurde. Die Immobilie bietet Ihnen ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus verfügt über zwei getrennte Wohnbereiche und bietet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Wohnbereich A – ca. 140 m² Wohnfläche

Bereits beim Betreten dieses Wohnbereichs spürt man die besondere Atmosphäre. Helle, freundliche und lichtdurchflutete Räume sorgen für ein besonders angenehmes Wohngefühl. Durch die offene Galerie gelangt besonders viel Tageslicht in den Wohnbereich und sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige offene Wohn- und Essbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, ein Arbeitszimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Einbauküche mit Induktionskochfeld ist bereits im Kaufpreis enthalten. Backofen und Geschirrspüler sind ergonomisch auf Augenhöhe verbaut und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie das Hauptbad. Die drei Zimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet. Die stilvolle Gestaltung und die gehobene Ausstattung unterstreichen den hochwertigen Charakter dieses Wohnbereichs.

Wohnbereich B – ca. 100 m² Wohnfläche

Ferienwohnung, Wohnung oder Büro – hier bieten sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an.

Der Bereich verfügt über eine Küche sowie zwei Badezimmer, von denen eines bereits altersgerecht ausgestattet ist.

Bei Bedarf kann dieser Wohnbereich auch in zwei Ferienwohnungen mit jeweils ca. 50 m² Wohnfläche aufgeteilt werden. Dadurch bietet sich zusätzlich eine interessante Möglichkeit für eine Ferienvermietung in der beliebten Region des Spreewaldes.

Garten, Außenanlagen und Stellplätze

Das ca. 1.400 m² große Grundstück bietet viel Platz für Freizeit, Erholung und gemeinsames Familienleben.

Mehrere Terrassenbereiche sowie eine Chill-Lounge schaffen angenehme Aufenthaltsbereiche im Freien. Ein Spielbereich für Kinder sowie gepflegte Blumenbeete ergänzen den Garten.

Die Gartenpflege wird durch eine automatische Bewässerung sowie einen Mähroboter unterstützt.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport mit zwei Stellplätzen sowie eine Garage mit zusätzlichem Abstellraum zur Verfügung.

Ausstattung

- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage mit drei Innensplitgeräten
- Elektrische Rollläden

- Moskitoschutz an den Fenstern
- Zwei Einbauküchen
- Automatische Gartenbewässerung
- Mähroboter

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in Lübbenau im Spreewald, einer Stadt mit wachsender wirtschaftlicher Bedeutung im Süden Brandenburgs. Neben der hohen Lebensqualität entwickelt sich der Standort auch wirtschaftlich dynamisch. Neue Bau- und Infrastrukturprojekte prägen die Entwicklung der Stadt – darunter der Bau eines großen Rechenzentrums der Schwarz-Gruppe, der weitere Ausbau des Medizinischen Zentrums sowie neue Projekte wie die geplante „Gurkenwelt“ und moderne Co-Working-Flächen. Diese Entwicklungen stärken den Standort nachhaltig und schaffen zusätzliche Arbeitsplätze sowie neue Möglichkeiten für Gewerbe und Dienstleistungen.

Gleichzeitig verbindet Lübbenau naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens in der näheren Umgebung.

Lübbenau gilt als eines der Tore zum Spreewald und ist bekannt für seine einzigartige Natur- und Wasserlandschaft. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Bootstouren durch die Spreewaldflüsse bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut angebunden. Über die Autobahn A13 sowie die direkte Bahnverbindung erreichen Sie Berlin in kurzer Zeit, wodurch sich Lübbenau auch für Pendler besonders attraktiv entwickelt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

