

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lichtenow

### Einfamilienhaus auf 1633 m<sup>2</sup> Grundstück



Objekt-Nr. OM-473864

### Einfamilienhaus

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:  
Sabrina G.

15345 Lichtenow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.633,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser 1633m<sup>2</sup> Grundstück mit einem Einfamilienhaus. Wir haben eine liebe Nachbarschaft und bleiben sogar teil dessen. Wenn Sie/ihr interesse habt, in eine sofort bezugsfertige und dennoch handwerkerfreundliche Immobilie einzuziehen und den großen Garten zu gestalten, meldet euch gern.

Das Haus stammt aus den 50er Jahren (~1955) und wurde über die Jahre immer wieder saniert und renoviert. Es verfügt über ca 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Dachboden und Keller (vollunterkellert), zwei Garagenstellplätze, mehrere Schuppen, eine Außensauna, einen 25 m<sup>3</sup> Stahlwandpool, zwei Terrassen, einen Wintergarten und viel Gartenfläche.

Beheizt wird mit Öl. Es können 6000L Öl getankt werden. Es handelt sich um eine Niedertemperatur Heizung, die nach aktuellem Stand von der Austauschpflicht ausgenommen ist. Sie wurde im Oktober 2025 gewartet. Gasleitung liegt an (Straße). Der Kachelofen in der Diele kann mit Holz und Kohle befeuert werden und ist abgenommen. Auch der Kamin im Wohnzimmer darf 24h laufen. Wie man zukünftig heizen möchte, ist dem nächsten Eigentümer natürlich selbst überlassen.

Die Fenster der Ost-&Südseite (Vorderseite Haus) wurden 2017 erneuert, die Fenster der Westseite (hinten) wurden schon in den 2010er Jahren erneuert. Die obere Etage wurde 2017 entkernt und neu gedämmt & verkoffert (Rigips). Die Bäder wurden ebenfalls saniert (2017 unten / 2020 oben).

## Ausstattung

Die Diele sollte zur neuen Küche werden (deshalb fehlen die Bodenfliesen). Das darf nun der neue Eigentümer selbst entscheiden. Auch wenn das Haus schon viel Charme und Charakter mit sich bringt, birgt es natürlich auch viel Potential für eigene Ideen.

Das Garagendach sollte sicherlich irgendwann erneuert werden. Die (Vollholz-Einbau-) Küche kann gut genutzt werden, ist dennoch in die Jahre gekommen.

Der Energieausweis wird aktuell erstellt, geht sicherlich jedoch in Richtung [H]. Die Räume sind halt großzügig und offen angelegt.

Das Vordach ist mit einer großen, funktionierenden Photovoltaik Anlage bestückt und derzeit auf Überschusseinspeisung gestellt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen. Das Haus ist am normalen (Ab-)Wasser angeschlossen (keine Grube o.ä.).

Das Gästezimmer (unten) ist nicht it auf den Bildern, weil es aktuell voller Kartons steht.

Für Handwerker ein Traumobjekt. Gleichzeitung ohne Einschränkungen sofort bewohnbar.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Es befindet sich im ruhigen Lichtenow Dorf (OT von Rüdersdorf) in einer Sackgasse gelegen. Die B1/B5 geht direkt durchs obere Dorf. Man ist somit schnell in der Stadt. Das Grundstück ist jedoch weit genug weg vom "Schuss", um die Ruhe genießen zu können. Es gibt eine Kita im Dorf. Auch die Grundschule ist mit dem Fahrrad leicht zu erreichen (im Nachbardorf). Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in den umliegenden Dörfern schnell zu erreichen (auch mit dem Fahrrad). Dennoch ist man auf ein Auto angewiesen (Arzt z.B. etc.)

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Haus von vorn



Einfahrt

# Exposé - Galerie



kleine Terasse Richtung Straße



Pool

# Exposé - Galerie



Pool



Garten

# Exposé - Galerie



Schuppen hinten



Außensauna



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Kamin



Wohnzimmer / Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad unten



Bad unten

# Exposé - Galerie



Bad oben



Flur oben

# Exposé - Galerie



Bad oben



Bad oben



Diele Flur Treppe nach oben

# Exposé - Galerie



Diele (ohne Fliesen)



Flur oben

# Exposé - Galerie



Flur oben



Flur unten (Haustür)



Flur unten (Galerie nach oben)

# Exposé - Galerie



Zimmer oben



Zimmer oben

# Exposé - Galerie



Zimmer oben



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 2 oben

# Exposé - Galerie

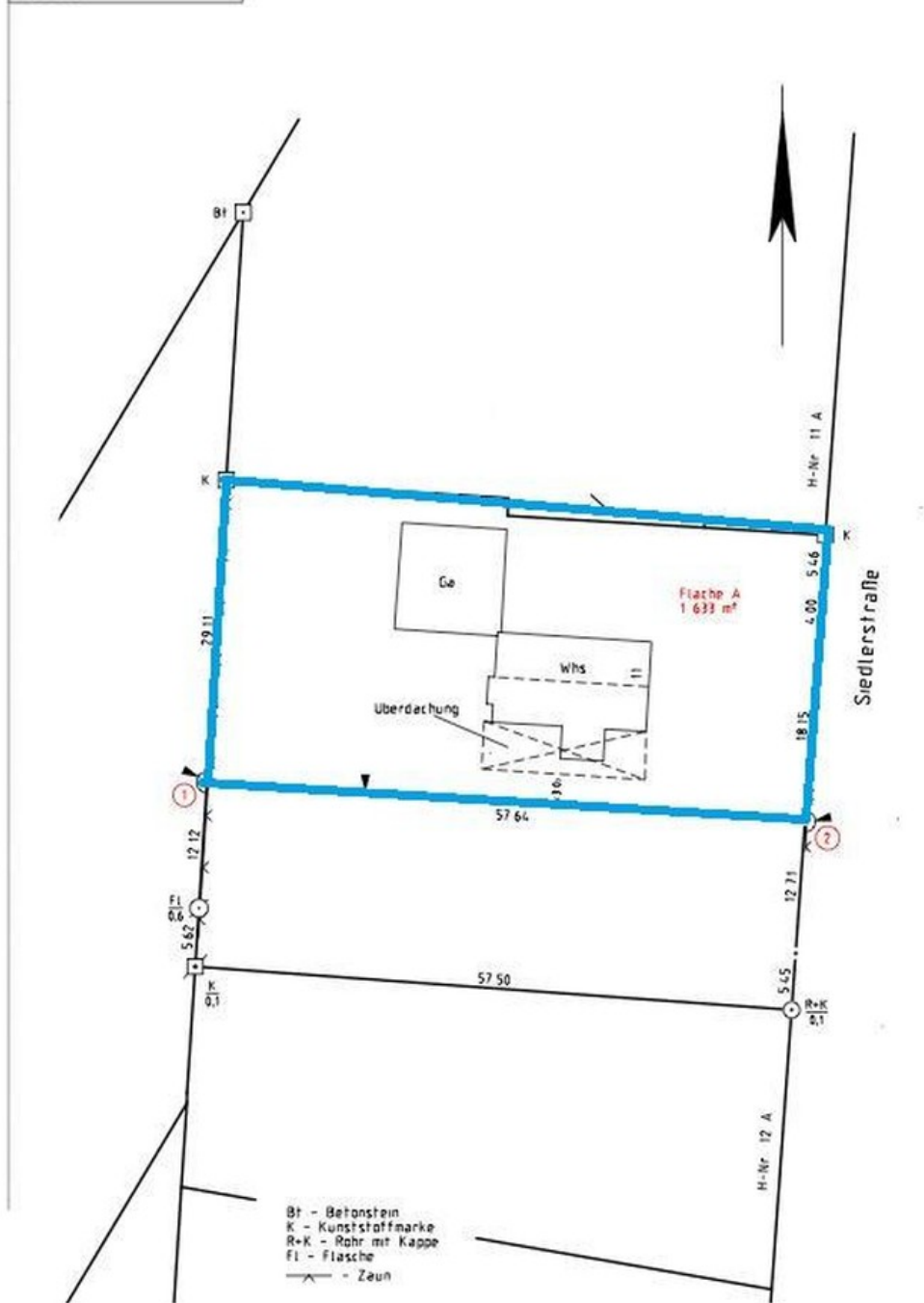


Zimmer 2 oben

# Exposé - Grundrisse

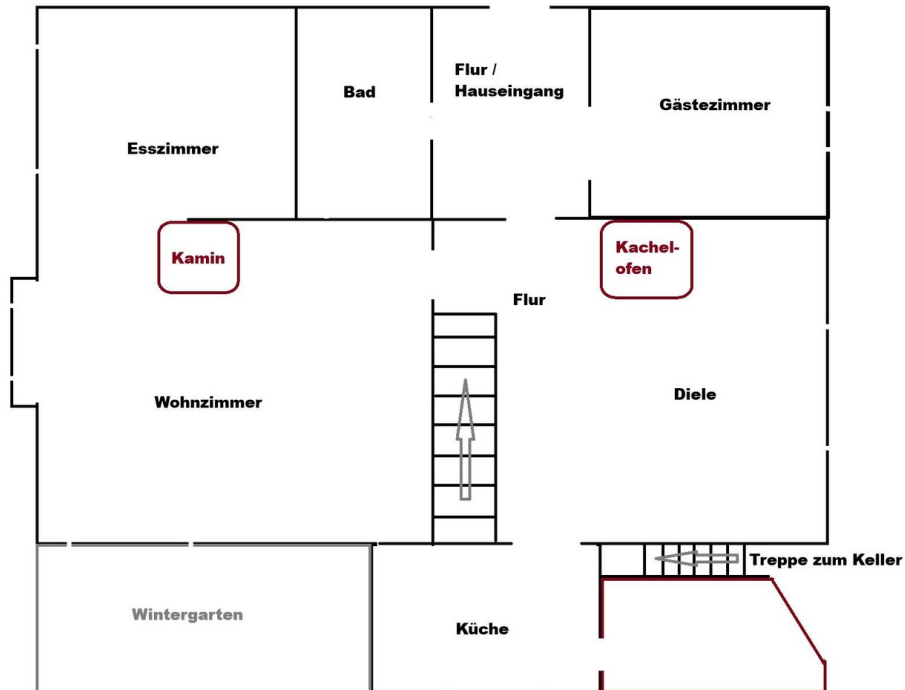
## Teilungsentwurf

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin	Gemarkung Lichtenow	Flur 2	Flurstück 1059
Maßstab 1: 500			

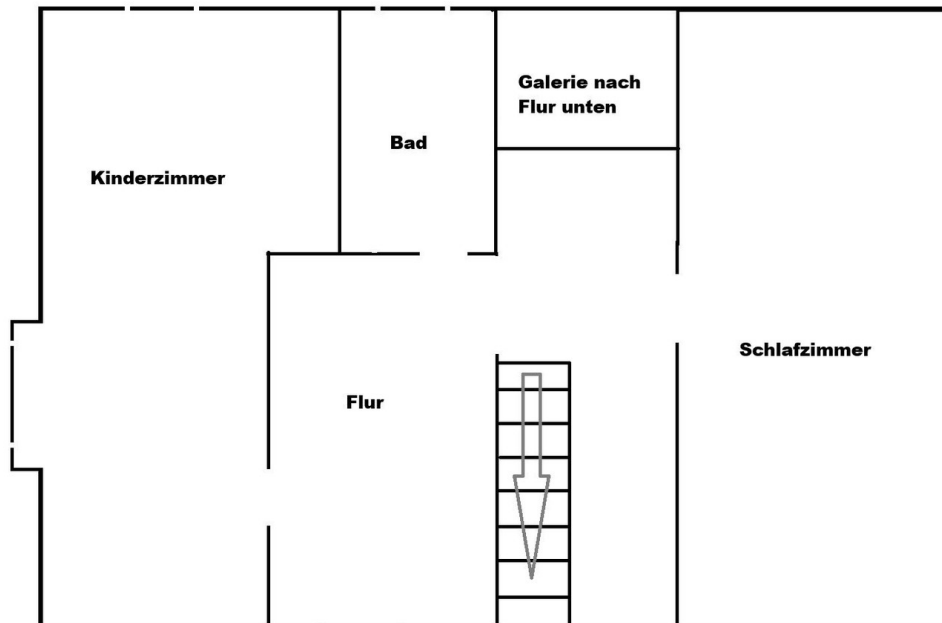


Grundstück

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



obere Etage