

Exposé

Landhaus in Templin

**Energetisch saniertes Landhaus in der Uckermark,
großzügiges Grundstück, naturnah leben u. vermieten**



Objekt-Nr. OM-269059

Landhaus

Verkauf: **695.000 €**

17268 Templin
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.428,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Carports	2
Zimmer	15,00	Stellplätze	4
Wohnfläche	359,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Landhaus in der Uckermark, gepflegtes Anwesen am Naturschutzgebiet. Einzigartiger Lebensraum für die Großfamilie, Mehrgenerationenhaus, ideal für Naturliebhaber und Individualisten, Homeoffice und Selbstständigkeit, Wohnobjekt und Wertanlage.

Ein Teil des Hauses bietet als Einfamilienhaus mit sechs Zimmern einen großzügigen Lebensraum auf einer Grundfläche von ca. 166 qm. Über den einladenden Hausflur im EG gelangt man in die gemütliche Wohnküche, in zwei geräumige Zimmer und das Duschbad. Die massive Buchentreppe führt ins Obergeschoss mit vier weiteren, schönen Wohn- und Schlafräumen. Im Anbau (26 qm) befindet sich ein zweites Duschbad, eine kleine Werkstatt, ein Geräteschuppen sowie ein Holzunterstand (16 qm) für Kaminholz. Die beheizbaren Kellerräume mit Tageslicht (Souterrain) haben Kappendecken und sind vielfältig nutzbar. Zudem bietet der riesige Dachboden viel Abstellfläche. Vor der Küche befindet sich eine Terrasse, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt; eine weitere Terrasse ist im Garten.

Im zweiten Teil des Hauses (Mehrfamilienhaus) mit separatem Eingang von der Hofseite aus befinden sich vier Wohneinheiten:

Wohnung 1 (EG unten links, 49 qm), bestehend aus 2 Zimmern, Küche mit Einbauküche und Bad; Die Wohnung ist vermietet.

Wohnung 2 (EG unten rechts, 70 qm), bestehend aus 3 Zimmern, Küche mit Einbauküche und Bad. Diese helle und sonnige Wohnung an der Giebelseite wurde im vergangenen Jahr grundlegend saniert.

Zwei kleine Wohnungen im Obergeschoss sind liebevoll als Ferienwohnungen ausgebaut und vollständig ausgestattet: Wohnung 3 (OG links, 37 qm, Fewo "Naturblick") mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Duschbad und komplett eingerichteter Küche; Wohnung 4 (OG rechts, 37 qm, Fewo "für die Familie") mit zwei Schlafzimmern, Duschbad und komplett eingerichteter Küche mit Wohnbereich. Die Ferienwohnungen werden überwiegend im Sommerhalbjahr an Feriengäste vermietet, die insbesondere die gute Ausstattung schätzen und die Ruhe in dieser einmaligen, naturnahen Umgebung lieben. Beide Wohnungen können auch wieder als Mietwohnungen genutzt werden.

Zudem gibt es Kellerräume für die Mieter, eine große Waschküche und einen Heizungskeller.

Optional wäre es bauseitig möglich, die frisch sanierte Mietwohnung 2 im EG unten rechts mit 70 qm in den Wohnbereich der selbstgenutzten Haushälfte mit einzubeziehen.

Das Wohngebäude befindet sich auf einem 4.428 qm großen Grundstück, auf dem sich ein großer Schuppen (Werkstatt und Abstellfläche für Rasenmäher etc., 20,5 qm) sowie ein kleiner Schuppen (zur Zeit Unterstellplatz für einen Trecker, 22 qm) befinden. Auf dem Dach des großen Carports (für Wohnmobil, PKW und Anhänger, 50 qm) ist eine 2020 in Betrieb genommene Photovoltaikanlage mit 9,6 kwh/p installiert. Der Hof ist mit altem Feldsteinpflaster und Betonpflaster versehen und bietet weitere Parkflächen. Auf der weitläufigen Gartenfläche befinden sich Spielgeräte und eine großzügige Terrasse für die Mieter/Feriengäste. Ein großer Kastanienbaum und eine alte Eiche spenden an heißen Tagen Schatten, verschiedene Obstbäume laden zum Kosten oder Einmachen ein.

Für die Gartenbewässerung sorgt ein Gartenbrunnen mit mehreren auf dem Grundstück verteilten Zapfstellen.

Das Grundstück ist straßenseitig mit einer Steinmauer mit Toranlage und einem Doppelstab-Gitterzaun eingefriedet, ansonsten von Buchen- und Ligusterhecken umgeben.

Ausstattung

Das gesamte Wohngebäude wurde 2013 gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 energetisch saniert. Dabei wurde das Dach mit Linitherm-Aufsparrendämmung versehen und mit Tondachpfannen neu eingedeckt. Die Fassade erhielt eine 160'er Dämmung und einen farbigen Reibputz. Mehrere Fenster wurden durch dreifach verglaste Fenster ersetzt. Die übrigen Fenster haben Doppelverglasung.

Alle Wohnungen in der selbstgenutzten und der vermieteten Haushälfte sind in den letzten Jahren von Grund auf saniert worden. Die elektrischen Leitungen und Wasser-/

Abwasserleitungen wurden erneuert, sanitäre Anlagen ausgetauscht, neue Decken eingezogen, die Wände neu verputzt sowie neue Türzargen eingebaut und Fußböden verlegt (Fliesen, Laminat, Teppich und Holzdielen).

Das Haus verfügt über einen neuen Hauswasseranschluss und eine Wasserenthärtungsanlage. Die Entwässerung erfolgt über eine eigene biologische Schilfbeet-Kläranlage.

Alle Wohnungen werden mittels einer Öl-Zentralheizung beheizt, die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Solarthermieanlage unterstützt. Der selbstgenutzte Wohnteil kann zudem unabhängig von der Heizungsanlage mit einem wasserführenden Holzofen beheizt werden.

Weitere Daten:

Öl-Zentralheizung 43 kWh

Wasserführender Holzofen wasserseitig max. 7 kW raumseitig max. 4,5 kW

Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung 800 l Speicher

Photovoltaikanlage 9,6 kWh

Wasserenthärtungsanlage

Biologische Kläranlage für 12 EWG

Schnelles Internet bis 100 Mbit vorhanden, sofort möglich bis 250 Mbit

Endenergieverbrauch lt. Energieausweis: 77,9 kWh/(qm.a) Energieklasse C

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Bei Kaufinteresse beantworten wir gerne Ihre Anfragen, beispielsweise über erzielbare Mieterträge, usw. Hierzu und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um Angabe des vollständigen Namens und der Wohnanschrift.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger, dörflicher Lage in Metzelthin, das zum Ortsteil Klosterwalde der schönen Stadt Templin gehört. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet "Netzowsee-Metzelthiner Feldmark" an mit weiten Wiesen, Wäldern und Seen.

Weitere Bilder finden Sie online auch unter metzelthin.com

Metzelthin liegt am Radweg „Spur der Steine“. Mehrere Seen mit Badestellen befinden sich in direkter Umgebung.

Das 10 km entfernte Templin ist mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem Auto erreichbar. Templin ist staatlich anerkanntes Thermalsoleheilbad und als Mittelzentrum der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg für seine rund 16.000 Einwohner ein attraktiver Wohnort mit gut ausgebauter Infrastruktur (Geschäfte, Kitas, Schulen, Thermalschwimmbad mit Saunalandschaft, Sportvereine, Multikulturelles Zentrum, gesundheitliche Versorgung durch niedergelassene Ärzte, Krankenhaus und Apotheken). Mit der Bahn gelangt man von hier aus nach Oranienburg und Berlin.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Landhaus mit Sonnenterrasse

Exposé - Galerie



Naturschutzgebiet hinterm Haus



Metzelthin umgeben von Natur

Exposé - Galerie



Ruheplatz mit Aussicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Süd-West-Ansicht



Hausflur unten

Exposé - Galerie



Wohnküche



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Hausflur oben

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Homeoffice

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Sonnenzimmer

Exposé - Galerie



Treppenabgang

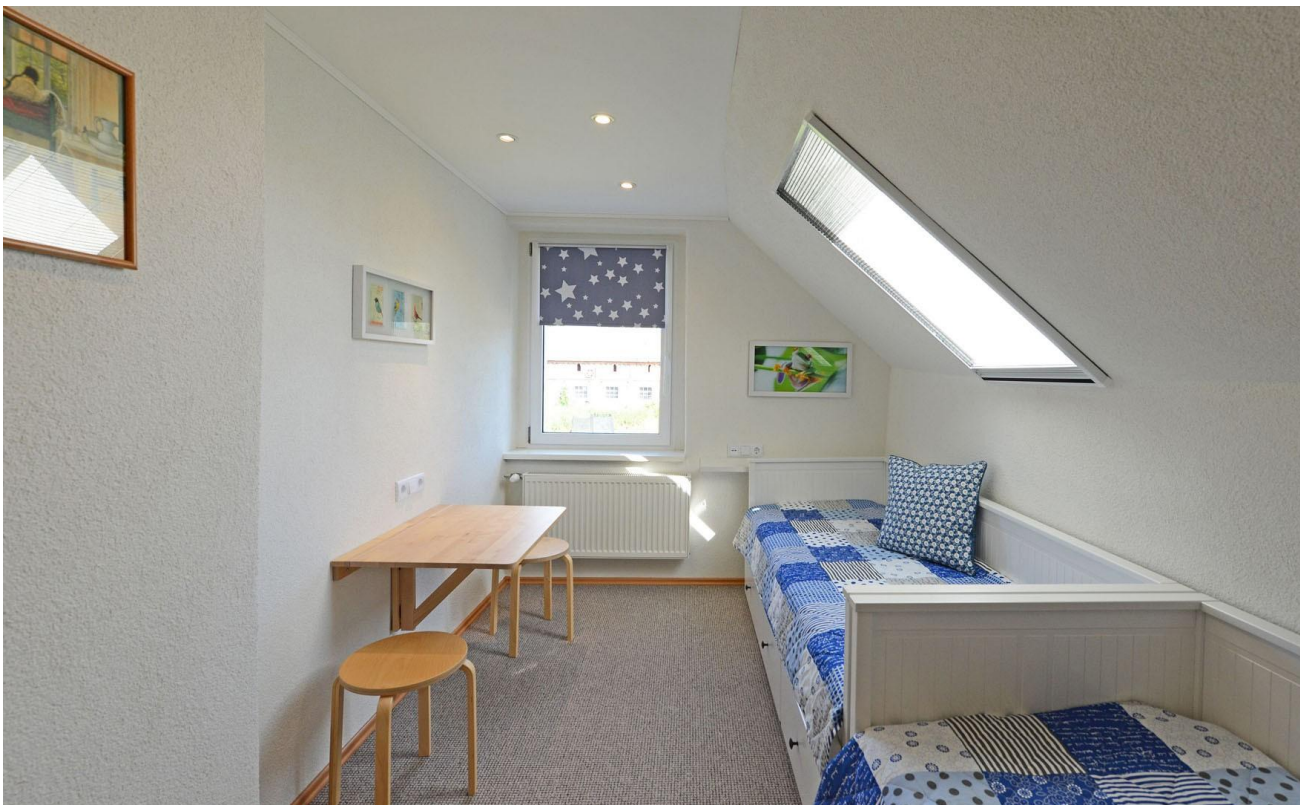


Fewo Familie Schlafen

Exposé - Galerie



Fewo Familie Wohnen



Fewo Familie Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Fewo Familie Bad



Fewo Naturblick Wohnen 1

Exposé - Galerie



Fewo Naturblick Wohnen 2



Fewo Naturblick Schlafen

Exposé - Galerie



Fewo Naturblick Küche



Treppenhaus unten

Exposé - Galerie



Treppenhaus oben



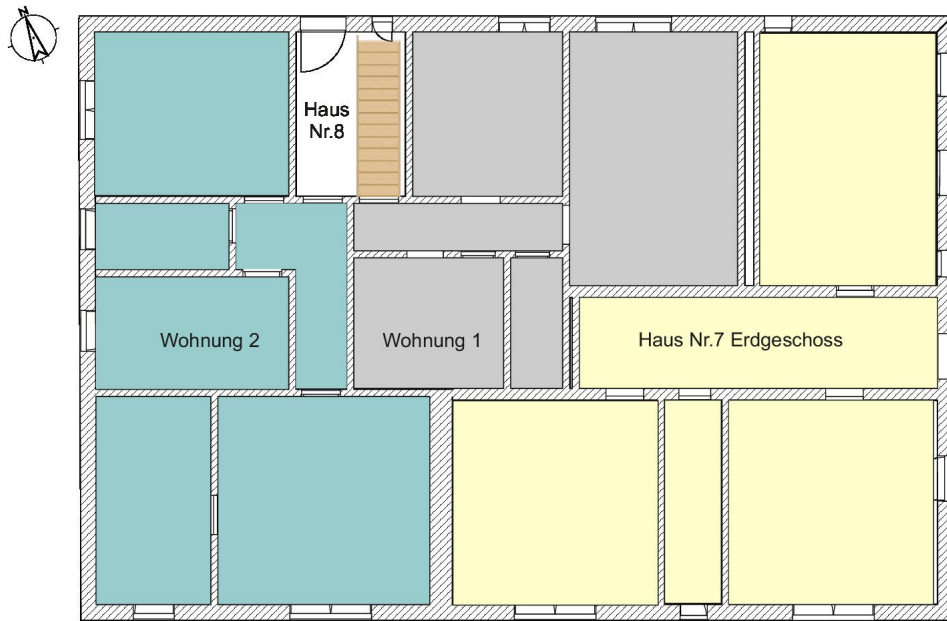
Garten

Exposé - Galerie



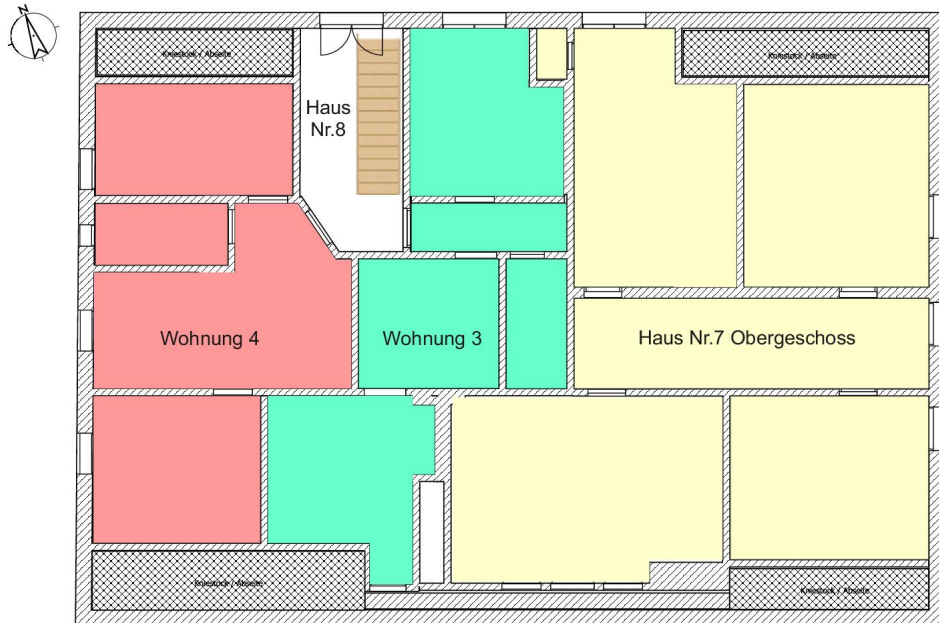
Gartenmauer zur Straße

Exposé - Grundrisse



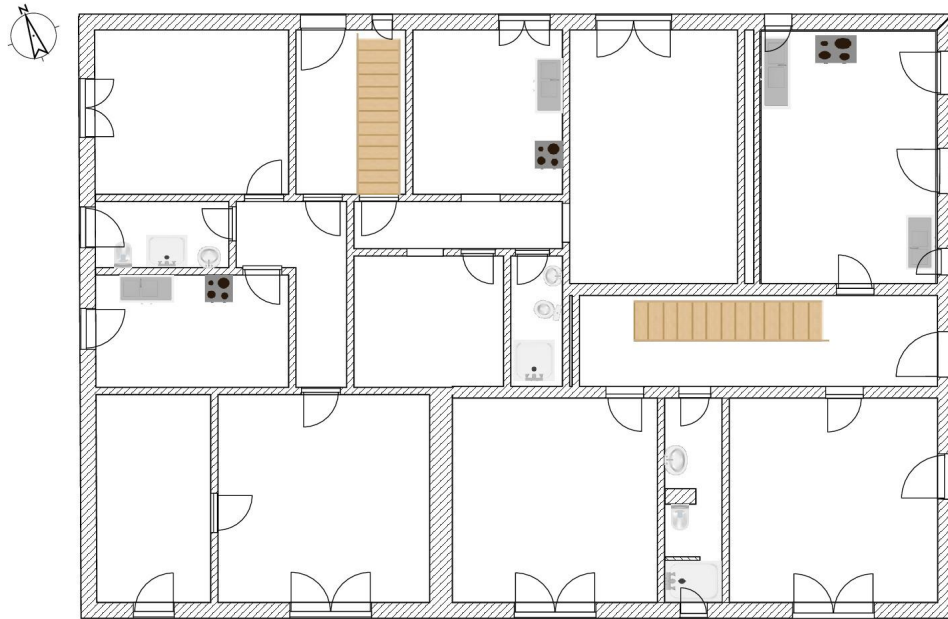
Metzelthin Nr. 7 und 8 Wohnungen im Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



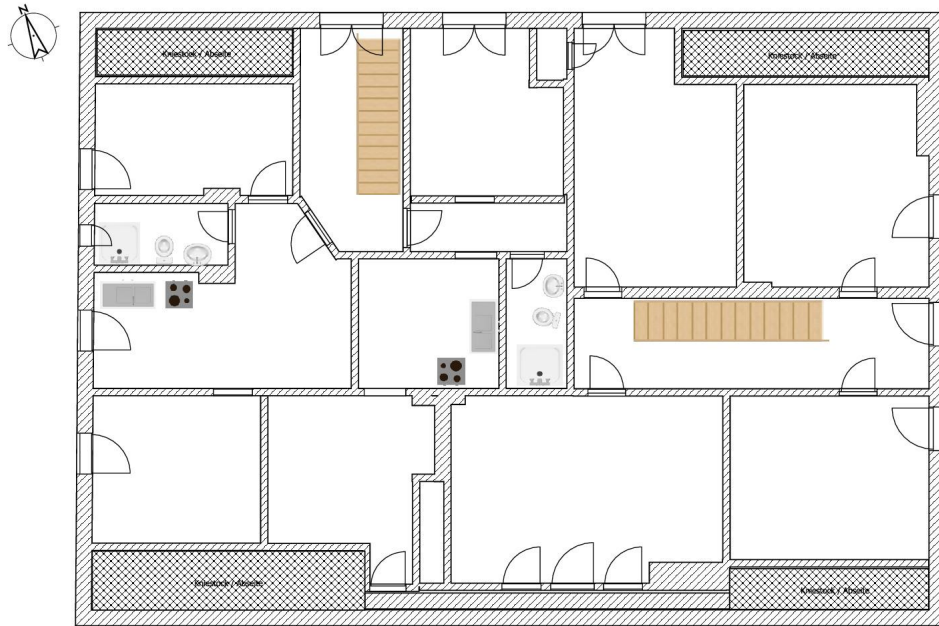
Metzelthin Nr. 7 und 8 Wohnungen im Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Metzeltin Nr. 7 und 8 Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Metzeltin Nr. 7 und 8 Grundriss Obergeschoss