

Exposé

Idyllische Doppelhaushälfte mit großem Pool und großzügigem Grundstück –
Provisionsfrei



Adresse: Sandstraße 3, 15295 Wiesenau

Wohnfläche	Ca. 129 m ²
Nutzfläche	Ca. 237 m ²
Zimmer	5
Grundstücksgröße	1333 m ²
Baujahr	1929
Energieeffizienzklasse	C

Kaufpreis: 279.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: DANIEL PETERS-BERG, E-MAIL: IMMOBILIEN-PETERS-BERG@GMX.DE

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



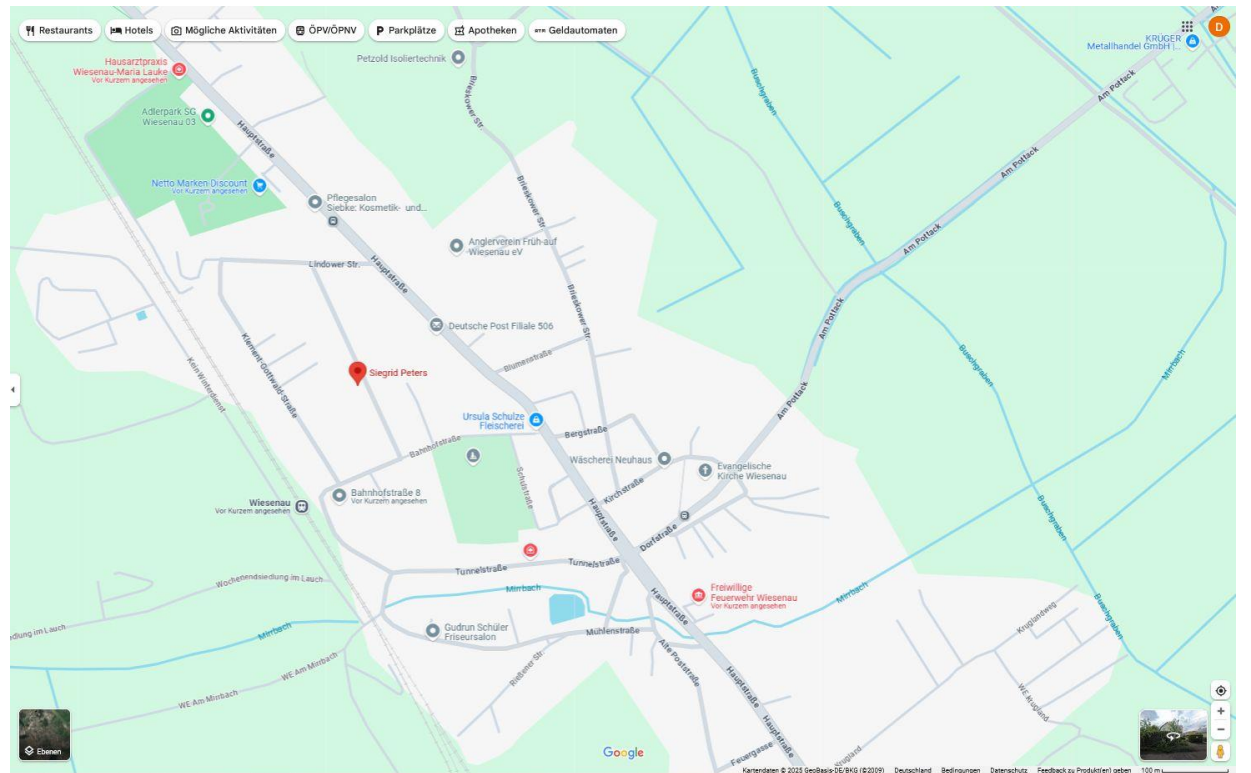
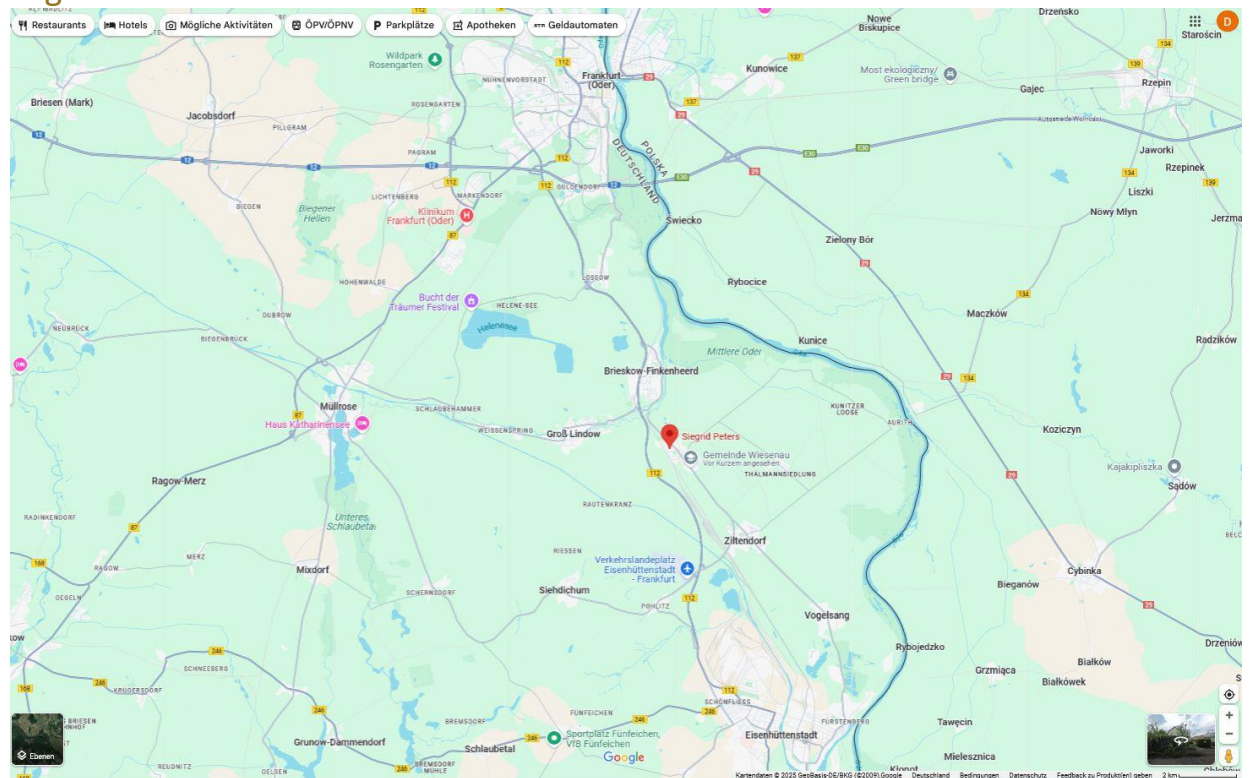
Liebevoll gepflegter Garten.



Straßenansicht der Immobilie.

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Ruhig, grün und doch verkehrsgünstig – diese Immobilie bietet beste Lebensqualität in ländlicher Lage. Der Bahnhof ist nur 300 m entfernt, sodass Berlin in etwa einer Stunde erreichbar ist. Die Städte Frankfurt (Oder) und Eisenhüttenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Direkte Waldnähe und die nahe Oder laden zu entspannten Spaziergängen ein.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 500 m
Schule	Ca. 5 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 1 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 700 m
Zahnarzt	Ca. 300 m
Bushaltestelle	Ca. 500 m
Autobahn	Ca. 10 km
Bahnhof	Ca. 300 m

Objektbeschreibung

Dieses charmant, idyllisch gelegene Haus vereint ländliche Ruhe mit modernem Wohnkomfort. Die großzügige Doppelhaushälfte befindet sich in einer kaum befahrenen Nebenstraße und bietet mit insgesamt fünf Zimmern, zwei Bädern und einer voll ausgestatteten Küche auf ca. 129 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Raumanspruch.

Das ursprünglich 1929 erbaute Haus wurde 1985/86 kernsaniert und durch einen Anbau erweitert. In den Folgejahren wurden fortlaufend Modernisierungen vorgenommen – darunter neue Fenster und sanierte Bäder (1996), ein neues Dach mit verbesserter Wärmedämmung (1999), Fassadendämmung (2008) sowie eine maßgefertigte Einbauküche (2010). Im Jahr 2023 wurde eine moderne Gasbrennwerttherme installiert, wodurch das Gebäude die Energieeffizienzklasse C erreicht.

Ein großzügiges Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen, hochwertige Bodenmaterialien und isolierverglaste Fenster schaffen ein behagliches Wohnambiente. Die Immobilie ist vollständig unterkellert (66 m²) und bietet im Dachboden mit 55 m² viel Stauraum.

Das ca. 1.333 m² große Grundstück bietet einen gepflegten Garten mit weitläufiger Rasenfläche, attraktiver Bepflanzung und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Herzstück des Gartens ist der großzügige Swimmingpool (9 x 4 x 1,5 m) mit moderner Technik und Poolroboter. Entspannung finden Sie auf der großen überdachten Terrasse mit Blick auf den Pool.

Eine massiv gebaute Garage (40 m²) sowie ein zusätzlicher Schuppen (13 m²) bieten praktische Lagermöglichkeiten. Die automatische Gartenbewässerung und ein Rasenroboter sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ausstattungs-Beschreibung

- Gesamtes Gebäude gedämmt und isolierverglast
- Energieeffizienzklasse C
- Gebäude mit Satellitenanschluss
- Breitband Internetanschluss
- Umfangreiche Modernisierungen

Erdgeschoss:

- Großes Wohnzimmer mit Parkettboden, Küche, Diele, Gäste-Bad und Windfang vollständig gefliest
- Zugang vom Flur zum Keller, sowie über separate Außentreppe
- Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank im Wohnzimmer
- Alle Fenster aus Kunststoff, 2-fach isolierverglast und mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet
- Innentüren aus Holz

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer und großzügiges Wannenbad, raumhoch gefliest
- Alle Fenster aus Kunststoff, 2-fach isolierverglast und mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet
- Badezimmer gefliest, Diele Kork, restliche Zimmer Parkett
- Kleiner Balkon vom Gästezimmer aus begehbar
- Übergang zum Dachboden, dort noch 55 m² Nutzfläche als Lagerraum
- Innentüren aus Holz

Garten:

- Großer schön gepflegter Garten
- 13 m² großes Gartenhaus in Massivbauweise mit Stromanschluss
- Großer Swimming Pool (9 x 4 x 1,5 m)
- Große überdachte Terrasse (9 x 6 m)
- Automatische Gartenbewässerung
- Mähroboter

Sonstiges:

- Vollständig unterkellert
- Sehr große Garage (40 m²) mit Sektionaltor



Schlafzimmer



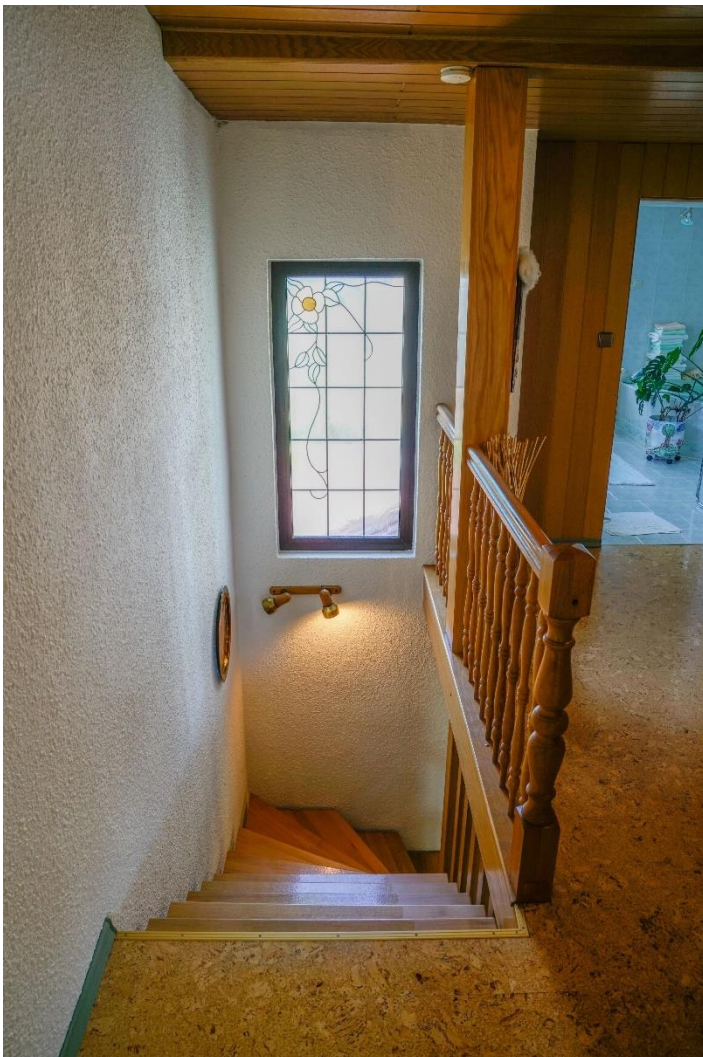


Badezimmer





Badezimmer



Flur OG



Oben: Gästezimmer mit Zugang zum Balkon



Links: Kinderzimmer



Rechts: Treppenaufgang EG



Wohnzimmer I



Wohnzimmer II mit Kachelofen





Küche





Gäste-WC



Links: Außenkellertreppe



Rechts: Windfang Keller



Links: Kosmetiksalon



Rechts: Hauswirtschaftsraum



Hausansicht





Hausansicht





Garten mit Pool und Terrasse





Garten



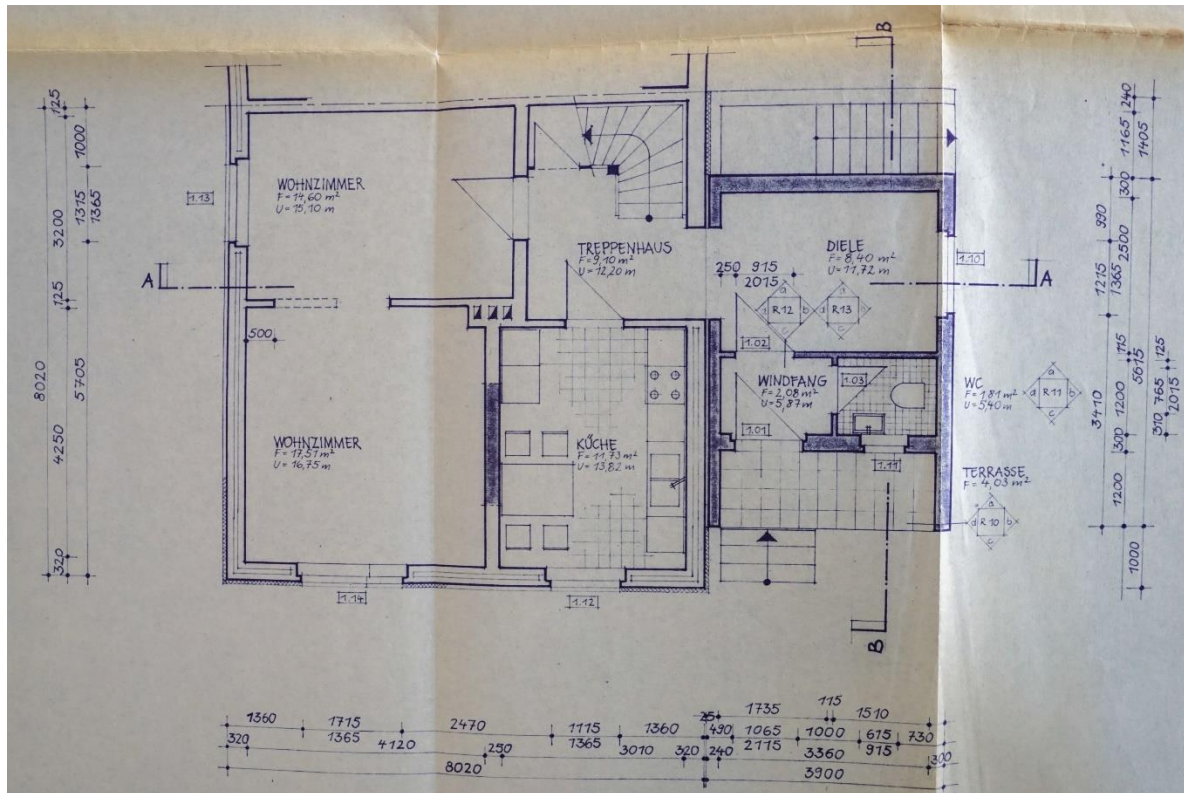


Pool

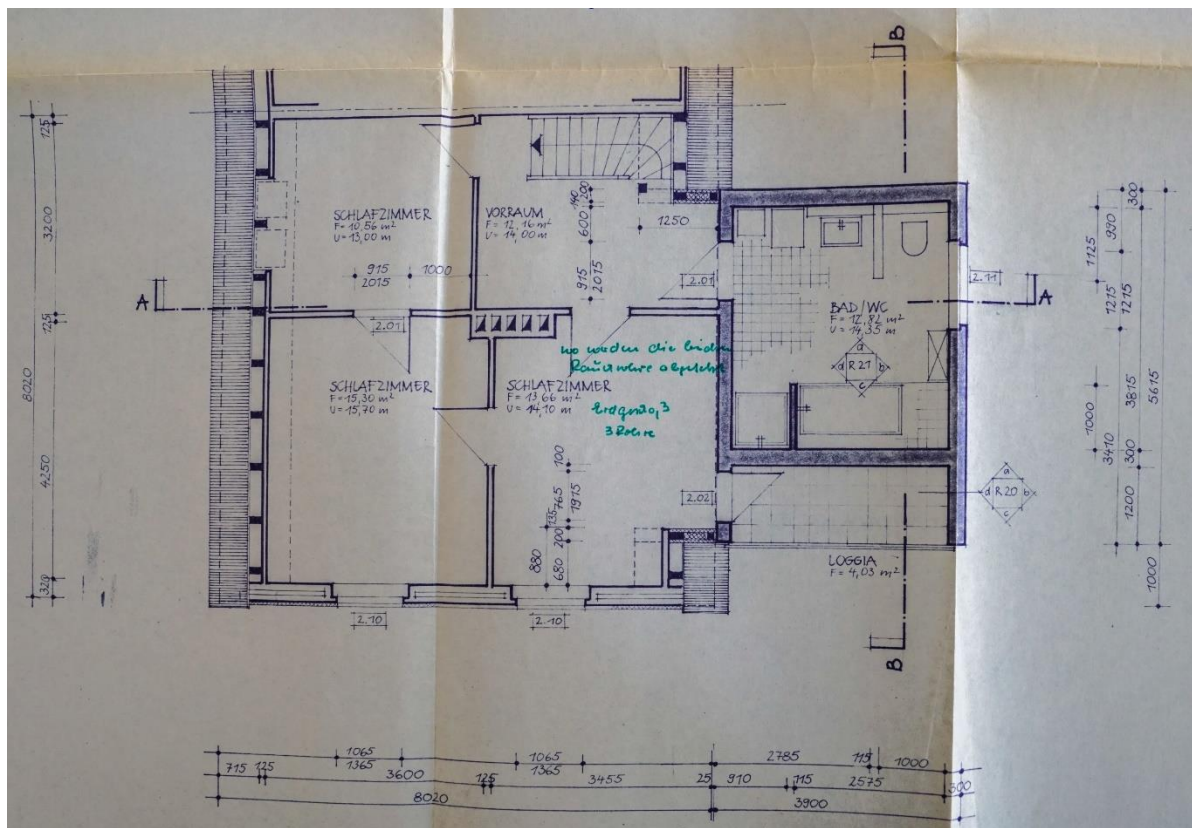


Hinterland

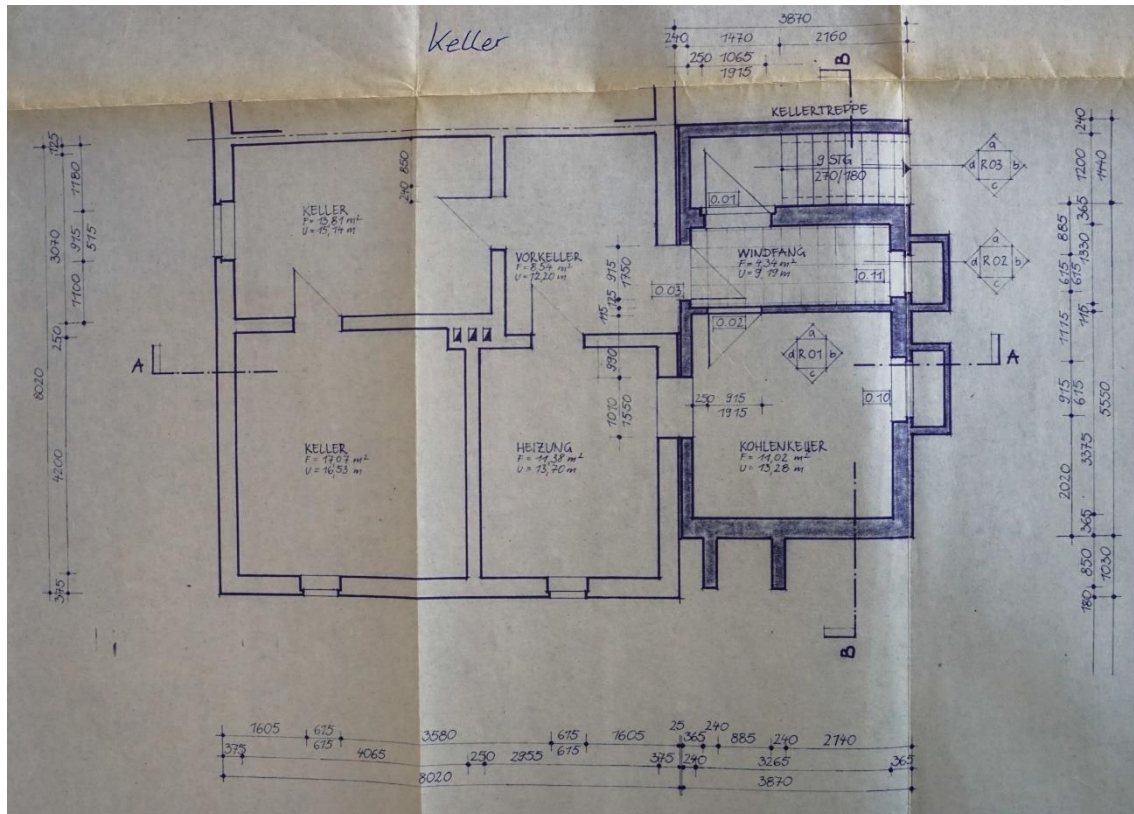
Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller

Raumgrößen

<u>Erdgeschoss</u>	<u>65,23 m²</u>	<u>Obergeschoss</u>	<u>64,50 m²</u>
Wohnzimmer I	14,6 m ²	Schlafzimmer	15,30 m ²
Wohnzimmer II	17,51 m ²	Kinderzimmer	10,56 m ²
Treppenhaus	9,10 m ²	Diele	12,16 m ²
Küche	11,73 m ²	Gästezimmer	13,66 m ²
Windfang	2,08 m ²	Bad	12,82 m ²
Gäste-WC	1,81 m ²		
<u>Keller</u>	<u>66,11 m²</u>	<u>Dachboden</u>	<u>55,11 m²</u>
Kosmetikkeller	11,02 m ²		
Windfang	4,34 m ²		
Vorkeller	8,54 m ²		
Hauswirtschaftsraum	11,38 m ²		
Kellerraum I	17,07 m ²		
Kellerraum II	13,81 m ²		

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	Sandstraße 3, 15295 Wiesenau
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Landkreis Oder Spree

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	279.000€
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	01.09.2025
Aktuelle Nutzung	Bewohnt
Nutzung bei Übergabe	Leer

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 129 m²
Nutzfläche	Ca. 237 m²
Grundstücksgröße	Ca. 1333 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	2
Anzahl Kellerräume	4

Bauweise

Baujahr	1929
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Ja, Vollkeller
Anzahl Stellplätze	1 Außenstellplatz 2 Garagen Stellplätze
Elektroinstallation	3-adrig
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2023
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Ja, ca. 50 m², überdacht
Balkon	Ja, ca. 4 m², überdacht
Kamin/Ofen	Kachelofen mit Sitzbank
Sauna	Nein
Pool	Swimming Pool 9 x 4 x 1,5 m
Photovoltaik-Anlage	Nein
Wintergarten	Nein

Rollläden/Jalousien	Ja, EG und OG elektrisch
Gartenhaus	Ja, 13 m ²
Garage	Ja, 40 m ²

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	100 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, 1&1, etc.
Fernsehanschluss	Satellit

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	139 Gemarkung Wiesenau
Grundbuch-Blatt-Nr.	339 von Wiesenau
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Modernisierung von Bädern	1996
Erneuerung der Fenster	1996
Dacherneuerung	1999
Wärmedämmung der Außenwände	2008
Einbauküche neu	2010
Gasbrennwerttherme neu	2023

Nebenkostenaufstellung

(unverbindlich für 2-Personenhaushalt)

Nebenkosten gesamt/Monat	Ca. 315 €
Heizkosten/Monat	Ca. 100 €
Stromkosten/Monat	Ca. 100 €
Wasserkosten/Monat	Ca. 30 €
Grundsteuer/Monat	Ca. 15 €
Gebäudeversicherung/Monat	Ca. 30 €
Müll & Straßenreinigung	Ca. 30 €
Schornsteinfeger	Ca. 10 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	28.04.2035
End-Energieverbrauch/-bedarf	98,8 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	C
Wesentlicher Energieträger	Gas

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Daniel Peters-Berg
E-Mail-Adresse	IMMOBILIEN-PETERS-BERG@GMX.DE
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu

Haftungsausschluss / Disclaimer

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen erstellt. Die enthaltenen Informationen und Daten beruhen auf den Angaben des Eigentümers und Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Die Grundrisse, Visualisierungen und Fotos dienen der Veranschaulichung und sind nicht maßstabsgetreu. Die in diesem Exposé genannten Flächenangaben sind Circa-Angaben.