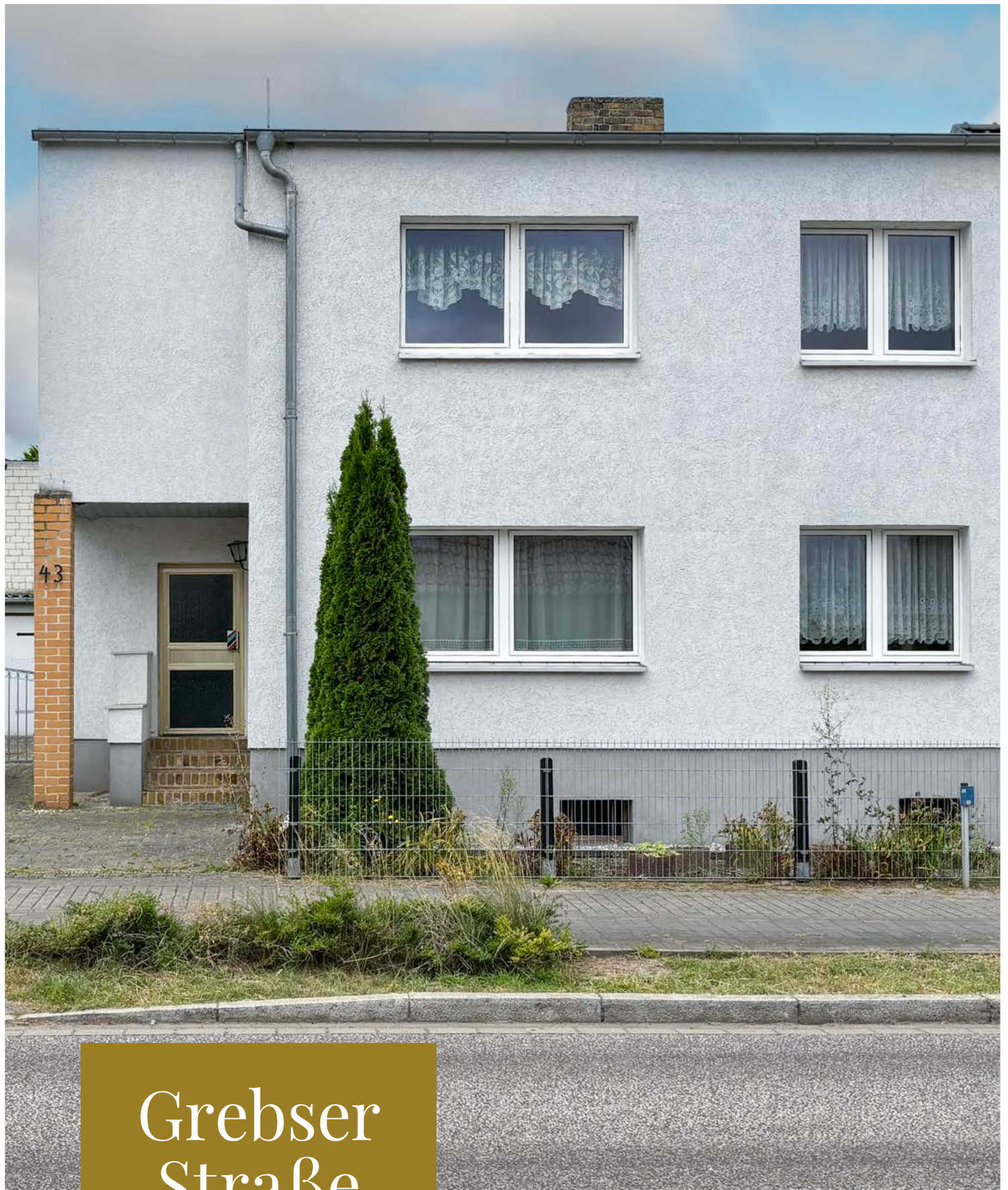




Grebser
Straße

43



Grebser Straße 43 14797 Koster Lehnin OT Prützke

VERKAUF – Solides Zweifamilienhaus mit
Nebengelass und Garten

2



Zimmer EG: 3 | Zimmer OG: 4

Baujahr 1927

Grundstücksfläche: 997 m²

Gebäudenutzfläche insg.: 146 m²

Verkaufspreis: 169.000 Euro*

*Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 3,57% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Ein Umbau
zum Einfa-
milienhaus
ist möglich.



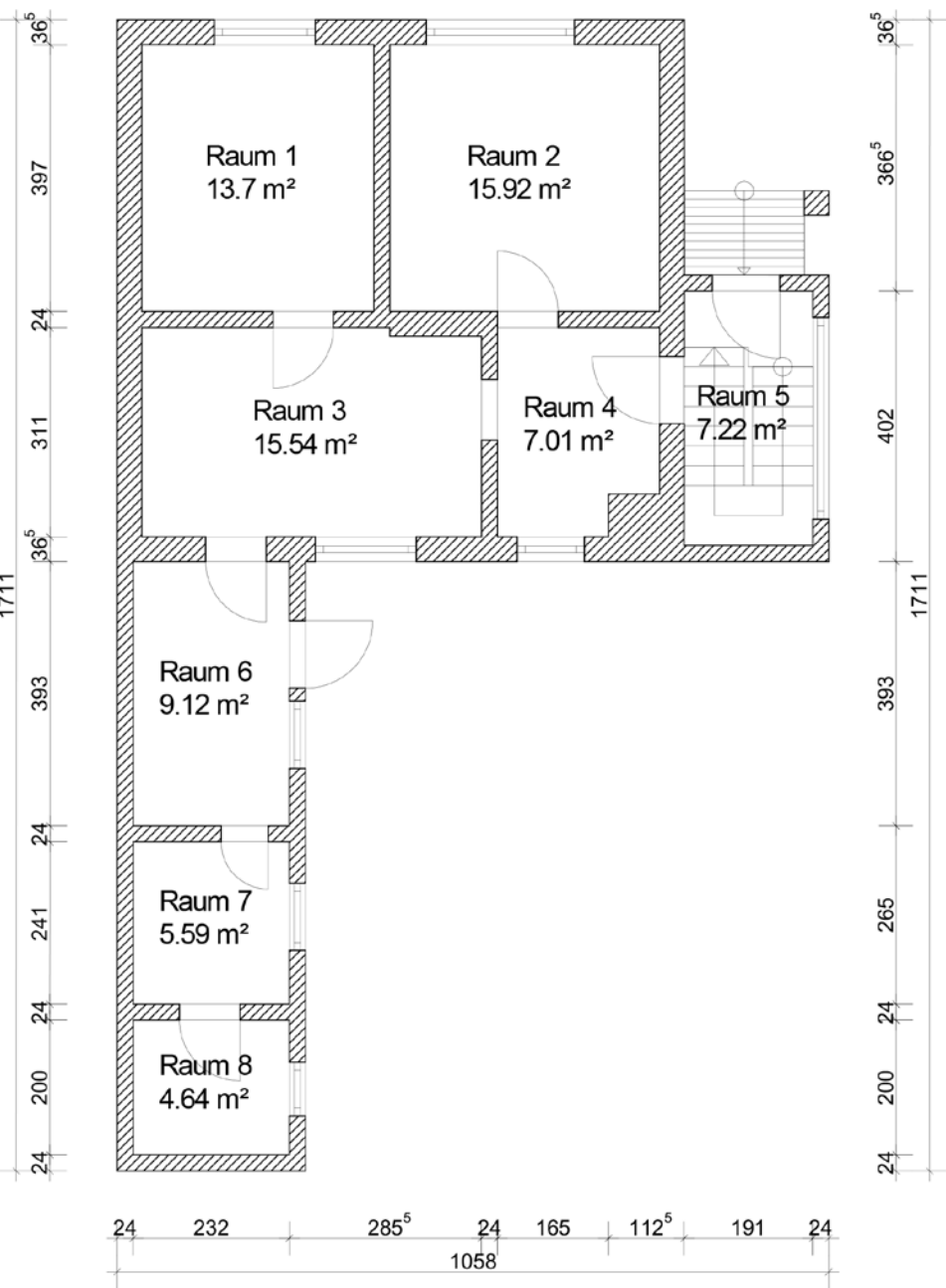
3



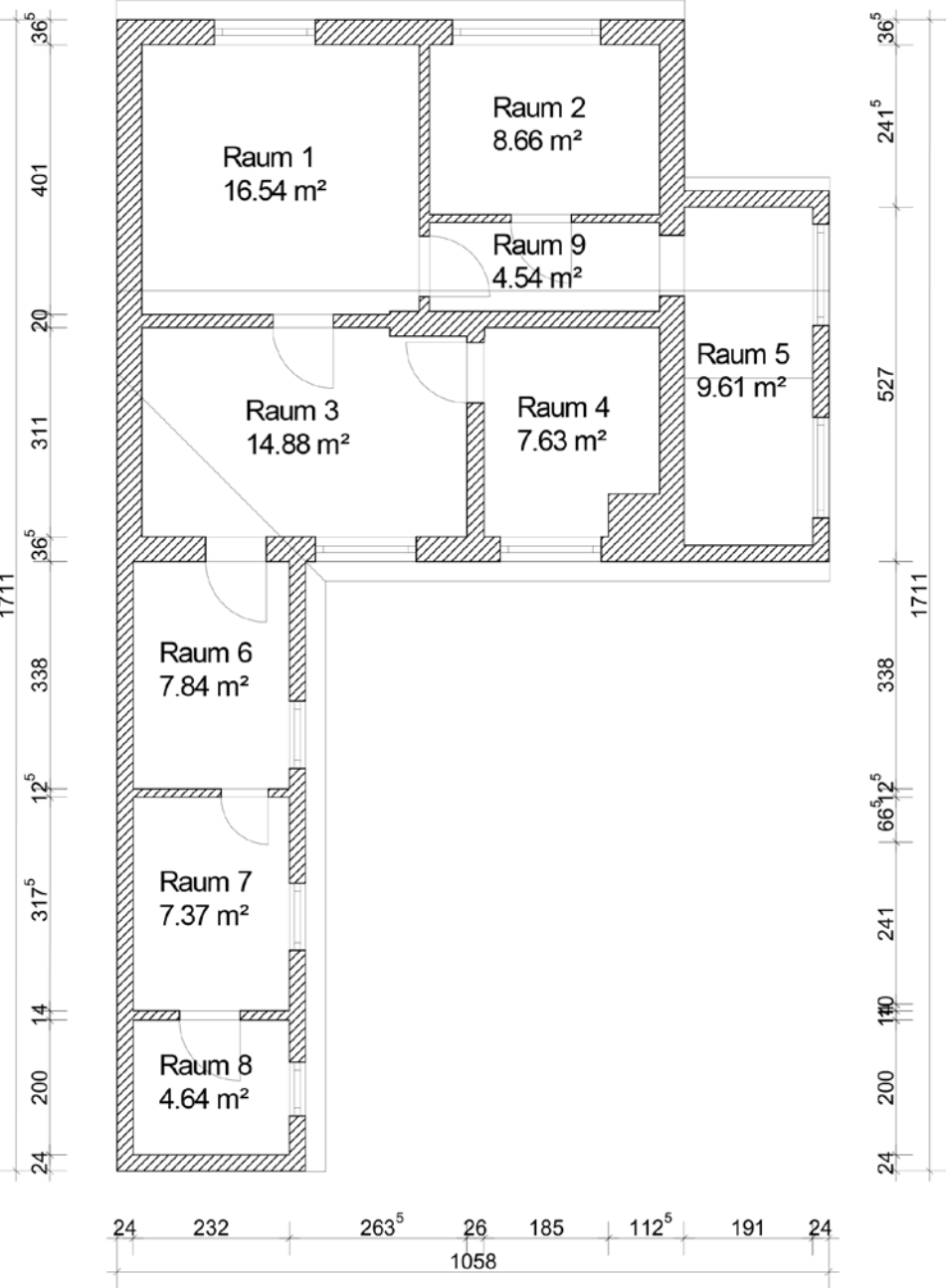
Grundrisse

Das 1927 errichtete Haus unterteilt sich derzeit in zwei Wohneinheiten.
Eine Wohnung im Erdgeschoss mit drei Zimmern, Küche und Bad und im
Obergeschoss mit 4 Zimmern, Küche und Bad.

WOHNUNG 1 – EG



WOHNUNG 2 – OG



Zum Gebäude

ALLGEMEIN

Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich das Treppenhaus.

Durch Optimierung des Grundrisses könnte auch ein attraktives Einfamilienhaus mit ca. 146m² Wohnfläche entstehen.

Das Objekt ist zu ca. 3/4 Teilunterkellert. Auf dem Grundstück befindet sich neben einer kleinen Scheune auch eine Garage mit einem Stellplatz. Mit Zugang über die Scheune gelangt man in den Garten, welcher unter anderem mit einigen klassischen Obstgehölzen bepflanzt ist.

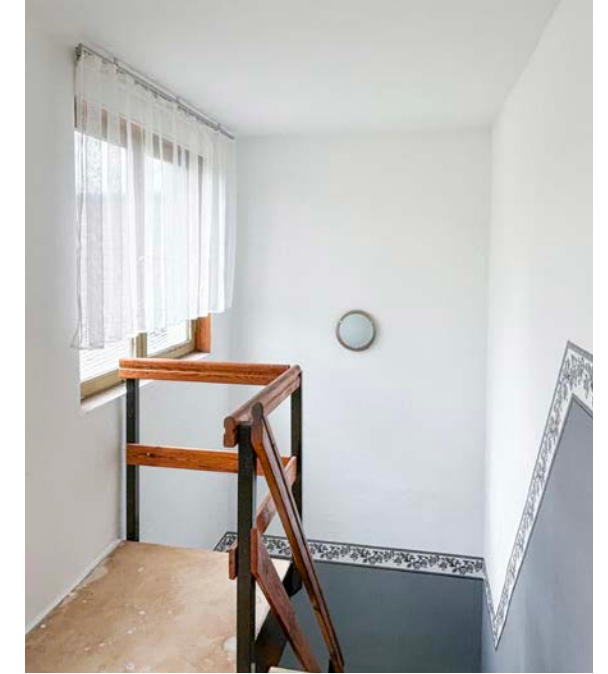
Das Haus wurde Mitte der 90er Jahre modernisiert. So wurde 1995 eine zentrale Ölheizung installiert. Dabei blieben überwiegend die original verbauten Gussheizkörper im Objekt.

Die Dacherneuerung erfolgte mit einer Bitumenschweißbahn.

Es wurden 2000, bis auf das obere Treppenhaus, im gesamten Objekt zweifachverglaste PVC Isolierglasfenster verbaut. In diesem Zusammenhang wurde die Fassade mit einer 60er Dämmung isoliert. Der aufgebrachte Putz befindet sich in gutem Zustand.

Die Elektrik ist nicht mehr zeitgemäß und wäre zu erneuern.

Das Objekt ist erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas im Straßenbereich. Insgesamt hat das Haus eine gute Grundsubstanz, ist jedoch als Sanierungsobjekt einzustufen.



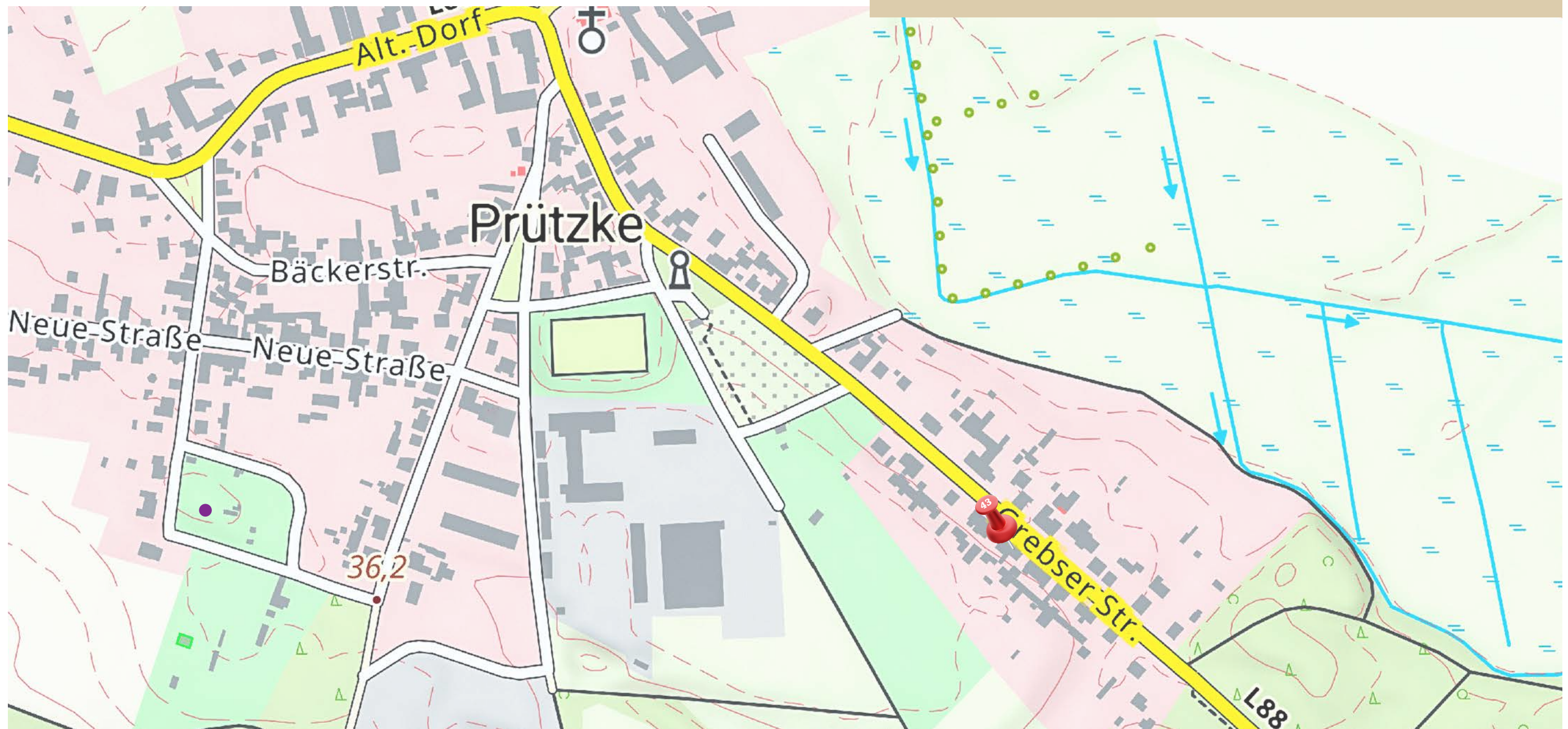
Zur Lage

➤ Das Objekt befindet sich in der ca. 500 Einwohner zählenden Gemeinde Prützke einem Ortsteil des Gemeindeverbandes Kloster Lehnin.
Der Ort ist ca. 10 km von der kreisfreien Stadt Brandenburg/Havel entfernt.

Brandenburg selbst hat eine hervorragende Infrastruktur mit Krankenhäusern, Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten etc.

Der Hauptbahnhof ist bestens für Pendler nach Berlin und Magdeburg durch die Linie R1 angebunden. Von Prützke selbst sind es ca. 4 Minuten bis zur Autobahnanschlussstelle Brandenburg.

- | | | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| ● Restaurants | ● Lebensmittelgeschäfte | ● Shoppingmöglichkeiten |
| ● Ärzte | ● Kitas | ● Schulen |



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 26.08.2034

Registriernummer: BB-2024-005284932

1

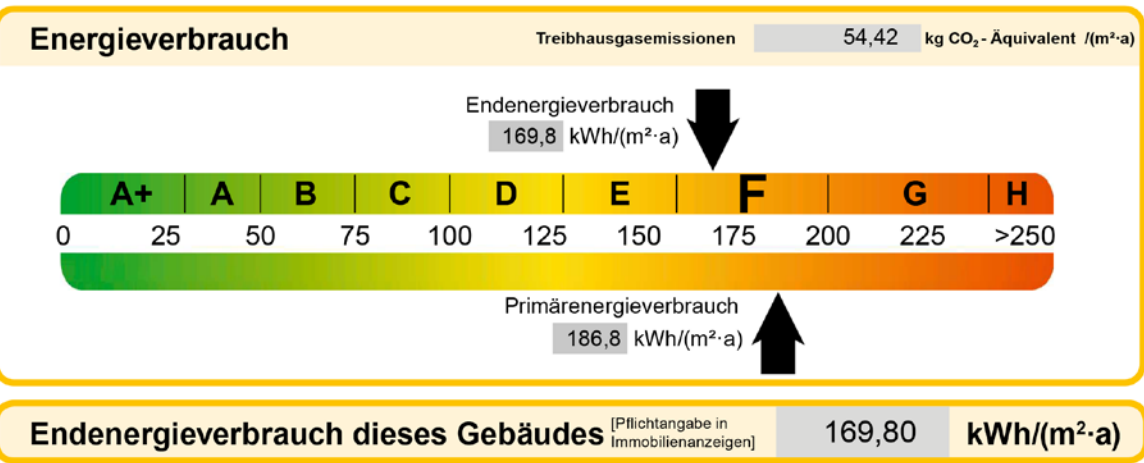
Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Grebser Strasse 43 14797 Kloster Lehnin OT Prützke	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1927	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995	
Anzahl der Wohnung	2 (Wohnfläche: 146,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A _N)	175,2 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Öl	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Öl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)	

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2024-005284932

3





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

