

**Bauerngehöft geeignet für Selbstversorger
auf einen 5.710 m² großen Grundstück in Randlage
in 15328 Alt Tucheband**



Lage und Verkehrsanbindung:

Das Haus liegt herrlich mit freiem Blick in Randlage im Land Brandenburg, Landkreis Märkisch Oderland/ MOL, fast an der polnischen Grenze zwischen Küstrin und Seelow. Der Ort gehört zum Gemeindeamt Golzow. Bekannt ist Neu-Tucheband für das jährliche Oldtimertreffen im Mai. Siehe:

<https://www.ostfahrzeugtreffen-oderbruch.de/galerie>

Einkaufsmöglichkeiten für die Waren des täglichen Bedarfs, Autowerkstätten und Restaurants befinden sich in der Umgebung und größere Geschäfte sind in Seelow. In 2,9 km gibt es ein EDEKA. Ärzte, Bau- und Pflanzenmärkte befinden sich genauso im Umfeld. Nützliche Informationen ersehen Sie über: www.amt-golzow.de

Verkehrsanbindung:

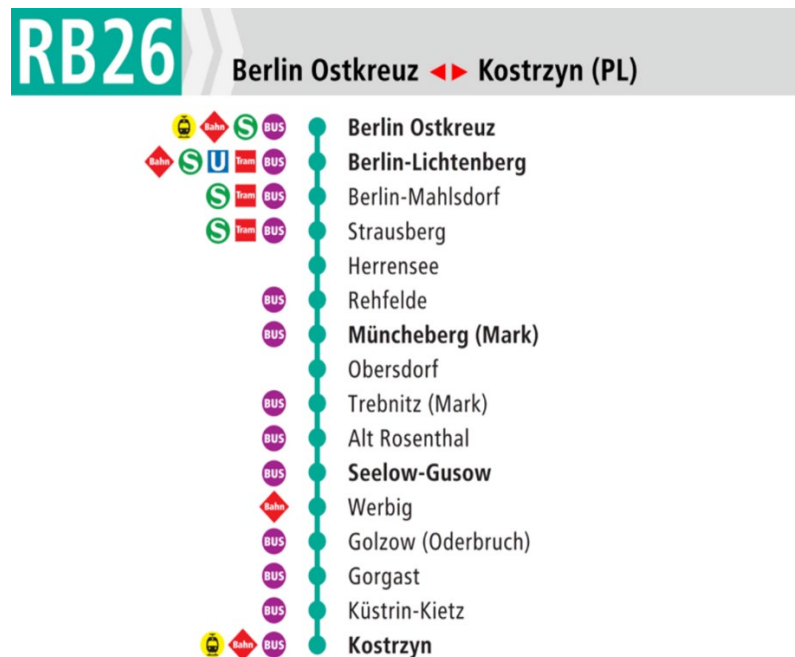
Die Niederbarnimer Eisenbahnlinie **RB 26** fährt stündlich zwischen Küstrin und Berlin Ostkreuz über Lichtenberg, Mahlsdorf, Strausberg und Müncheberg. Die Fahrzeit ab Berlin-Mahlsdorf bis zum Bahnhof Golzow liegt bei ca.1 h. Die Linie **RB60** fährt von Frankfurt an der Oder über Seelow nach Eberswalde.

Der **Busverkehr** mobus fährt in die umliegenden Ortschaften mit den Buslinien **956** und **969** bis Frankfurt/Oder und Seelow, siehe auch: <https://www.mo-bus.de>

Entfernungen mit dem Pkw:

- Golzow	5 km in 6 Min.
- Gorgast	8 km in 9 Min.
- Küstriner Polenmarkt	11 km in 14 Min.
- Seelow	11 km in 12 Min.
- Frankfurt/ Oder	25 km in 30 Min.
- Müncheberg	31 km in 29 Min.
- Wriezen	38 km in 35 Min.

- Rüdersdorf 53 km in 46 Min.
- Strausberg 54 km in 54 Min.
- Bad Freienwalde 51 km in 47 Min.
- Berlin-Hellersdorf 72 km in 1h u. 6 Min.



Beschreibung:

Ich vermittele Ihnen ein **teilweise modernisiertes Bauernhaus**, welche ca. 1950 erbaut wurde. 1957 und ab 1994 wurde das Haus umgebaut, erweitert und ein Viehstall errichtet. Etliche Sanierungen und Modernisierungen wurden erbracht. Das Haus hat 50-iger Wandstärke mit Isolierung und Dämmung. Der bisherige Eigentümer hat es nicht mehr geschafft, das Erdgeschoss zu modernisieren, aber das Dachgeschoss sieht schon gut aus. Hier fehlt nur noch der Fußbodenbelag und kleine Trockenbauarbeiten sind erforderlich.

Das Wohnhaus hat 5-6 Zimmer, je nach Aufteilung mit einer **Wohnfläche von ca. 167 m² und einer Nutzfläche von ca. 207 m²**. Eine **Veranda** wurde nachträglich angebaut.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück ein Stall, 2 Nebengebäude und eine Garage. Im rechten Nebengebäude ist die Heizungsanlage installiert mit Öltanks (5 x 800l).

Etliche Modernisierungen sind erfolgt:

- **1995** Heizungseinbau mit Solarunterstützung (39.799,99 DM)
- **1996** Elektroneuanschluss vom Hausgiebel in den Heizraum über Erdkabel
- **1998** Abwasseranschluss
- **1999** bis ca. 2003 Einbau neuer Fenster/ Sicherheitsglas K 1,3 einbruchhemmende Beschläge, abschließbare Griffe, elektrische Rollläden im EG
- **2001** Neuvermessung des Grundstücks
- **1998 bis 2001** Dacherneuerung Wohnhaus, teilweise Dachstuhlerneuerung und Erweiterung, neue Verlattung und Isolierung
- **2005** Hof und Auffahrt komplett gepflastert mit Verbundsteinpflaster
- **2008 bis 2010 Klinkerfassade** komplett vorgesetzt am Wohnhaus. **Von außen** wurde ein zusätzliches **Streifenfundament** eingebracht und darauf lagert die 6 cm Klinkerschale und zwischen altem Mauerwerk und Klinker wurden

hartgepresste ca. 8 cm starke **Mineralwolldämmplatten** eingebracht. Die Schale ist mit eingemauerte Abstandhalter verankert und gesichert

- **2015 Dach der Scheune neu eingedeckt ohne Isolierung**

Anschlüsse und Außenanlagen:

Das 5.710 m² große Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Strom und Telefon, Heizung über Öltanks, **Glasfasernetz** für schnelle Internetverbindung liegt im Haus an. **Gas** liegt an der Straße. Die Straße ist befestigt.

- Ca. 67,8 m² **Stall** mit nebenliegendem Lagerraum (6 x 11,30m außen, Stall innen 8 x 5,50 m, Höhe EG = 2,50 m), Viehstall mit Boden über eine Außentreppe erreichbar, Höhe Dachboden mittig 3,40m, Neubau nach 1960, früher waren hier 3 Pferde und eine Kuh untergebracht
- Ca. 12 m² Anbau einfache **Garage**
- Ca. 100 m² **Wirtschaftshaus** mit Teilkeller (Rechte Seite) mit Getreidelagerraum, Werkstatt und Waschküche, Heizung und Öltanks
- Ca. 50 m² **Lagerhaus** (Quer)

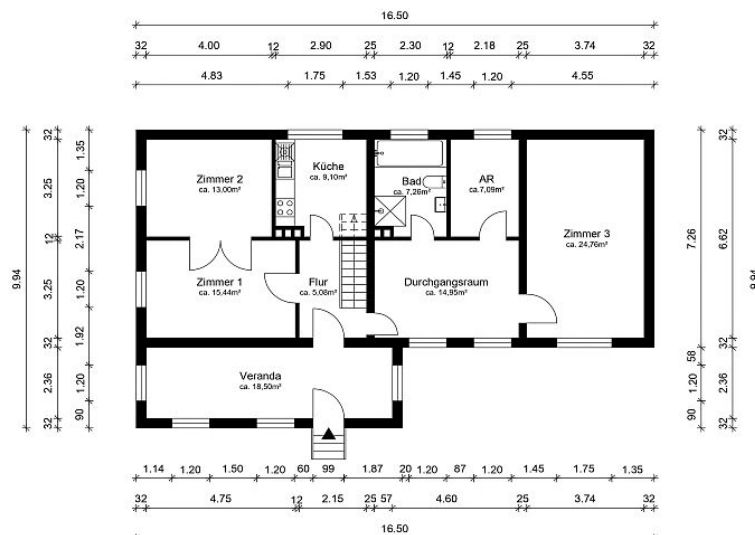
Die Auffahrt und der gesamte **Hofbereich** zwischen den Gebäuden ist mit **Verbundsteinpflaster** befestigt.

Die Landwirtschaftsfläche bietet fruchtbaren Boden und ist für Ackerbau und Viehzucht geeignet. Den südlichen Abschluss der Gartenfläche bildet ein wasserführender Graben, der aber nicht zum Grundstück gehört.

Ausstattung Wohnhaus Erdgeschoss:

Raumhöhe ca. 2,32 m, Veranda 2,20 m, Rollläden elektrisch und mit Gurt

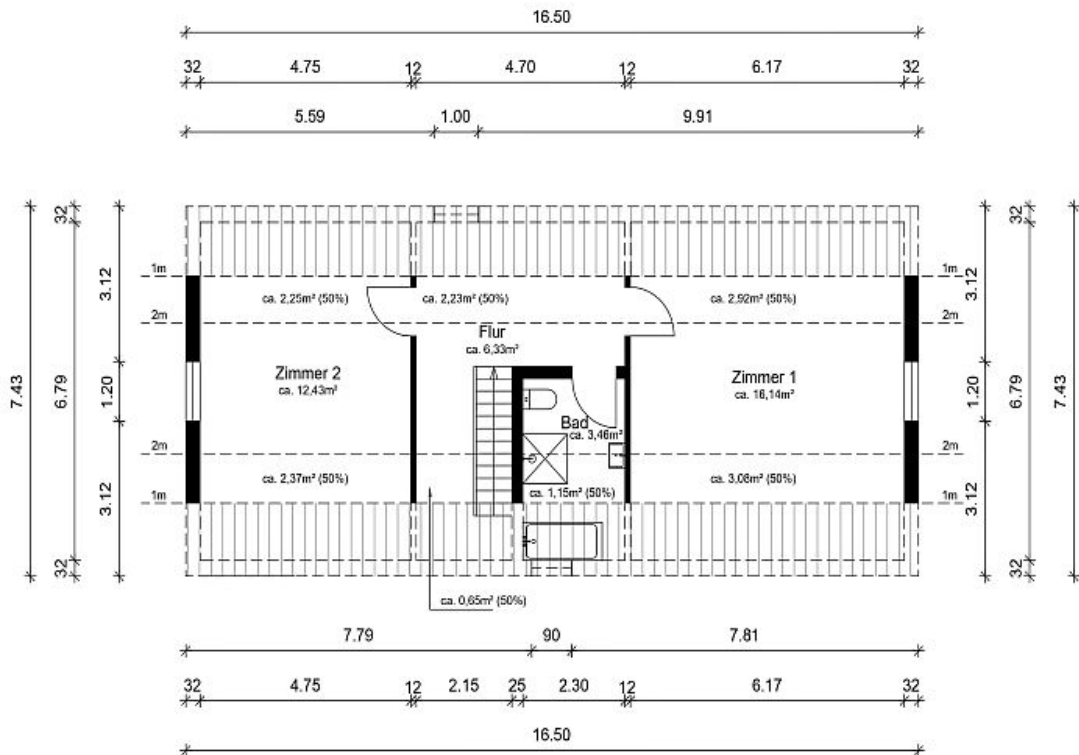
- ca. 18,5 m² **Veranda**, gefliest, Decke mit Holzpaneele, Heizkörper vorhanden
- ca. 7 m² Flur mit Zugang zum Minikeller
- ca. 15,4 m² **Zimmer links** im Rohbau als Durchgangszimmer, Fußboden Estrich
- ca. 13 m² **Zimmer** mit Holzdielung
- ca. 9,4 m² Küche im Rohbau
- ca. 15 m² **Zimmer** mit Waschbecken und Spüle (kann auch als 2. Küche verwendet werden oder nach Umbau als Zimmer)
- ca. 7,1 m² Bad mit Wanne und Duschecke, Fenster vorhanden, erneuerungsbedürftig, Warmwasseraufbereitung mit elektrischen Durchlauferhitzer
- ca. 7,5 m² Abstellraum als Lager und mit Waschmaschinenanschluss, Fenster vorhanden
- ca. 24,8 m² gefliestes **Zimmer** (ganz rechts auf dem Grundriss)



Ausstattung Wohnhaus Dachgeschoss:

Raumhöhe mittig ca. 2,20 m, Decken und Wände sind neu holzverkleidet.
Ca. 90 m² Nutzfläche mit 2 großen Räumen, Flur und einem Bad zum Ausbau vorbereitet, 4 Dachflächenfenster und die 2 Zimmer haben zusätzlich ein Fenster.
Anschlüsse im Bad für Wasser und Abwasser bereits installiert.

Der Grundriss im Dachgeschoss wurde etwas verändert. Die **Schornsteine** sind bis zur Zwischendecke vorhanden, könnten also bei **Einbau eines Kamins** wieder aus dem Dach herausgeführt werden.



Sonstiges:

Der **Energiebedarfswert** beträgt 109,98 kWh/ m²/ Jahr mit der Effizienzklasse D.

Der **Bodenrichtwert** beträgt aktuell 16,- Euro/ m² (gesamt: 91.360,- €)

Die **Gebäudeversicherung** beträgt im Moment wegen Leerstand 99,51 €/ Monat (Wohnhaus und 3 Nebengebäude, im bewohnten Zustand weitaus niedriger). Die **Grundstückssteuern** betragen ab 2025 = 415,00 Euro/ Jahr, die Umlage vom Gewässer- und Deichverband liegt bei ca. 130,- €/ Jahr.

Ich freue mich wie immer über Ihr Interesse. Gern können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Das Grundstück steht ab sofort zur Verfügung.

Kaufpreis: 190.000,- Euro

Käuferprovision: 3,57% vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

**Kontakt: Sylvia Houschka – Immobilien, Siegelstraße 13
16562 Hohen Neuendorf**

Tel.: 03303 – 50 76 39
Fax: 03303 – 50 76 43
Mobil: 0162 – 24 310 24,
E-Mail: info@houschka-immobilien.de
Web : www.houschka-immobilien.de

Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 10:00 - 19:00 Uhr

Fr.: **Geschlossen**

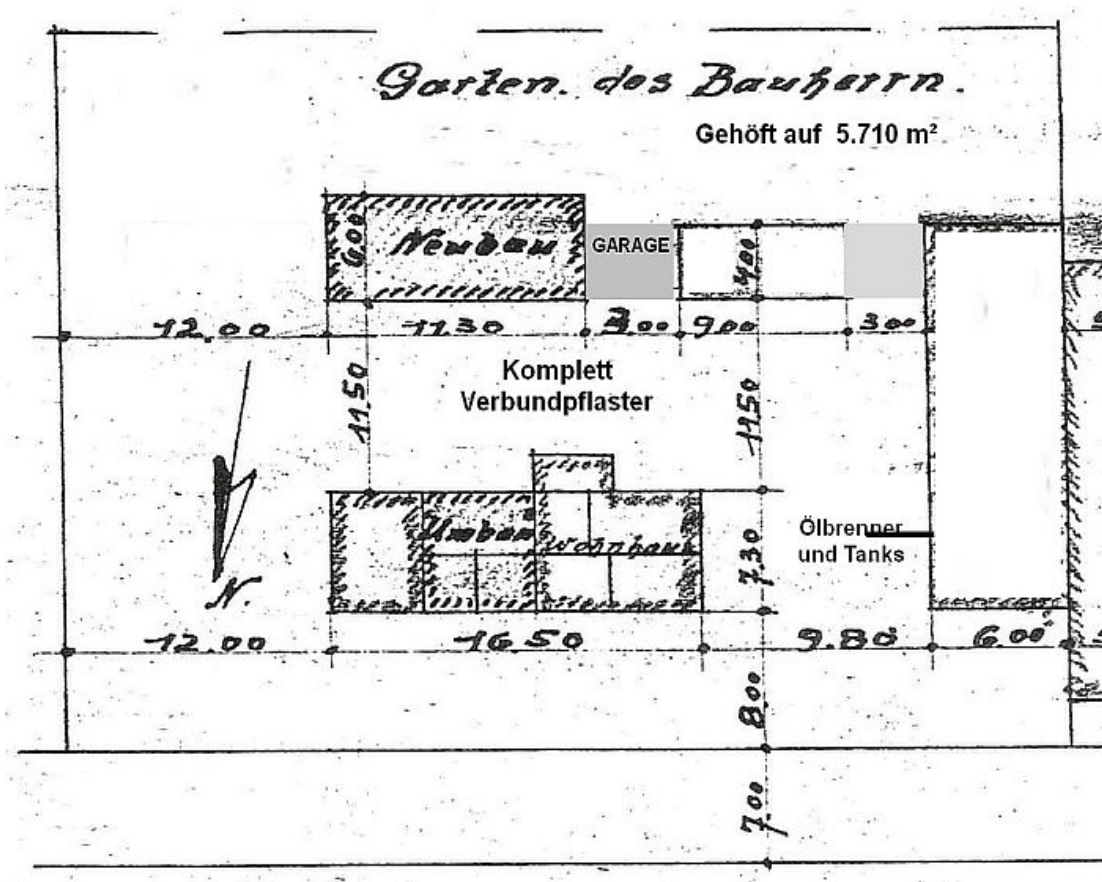
Sa.: 11:00 - 15:00

So.: nach Vereinbarung

Termine immer nach Vereinbarung

USt.-ID-Nr. DE 237709896 - Einzelunternehmerin

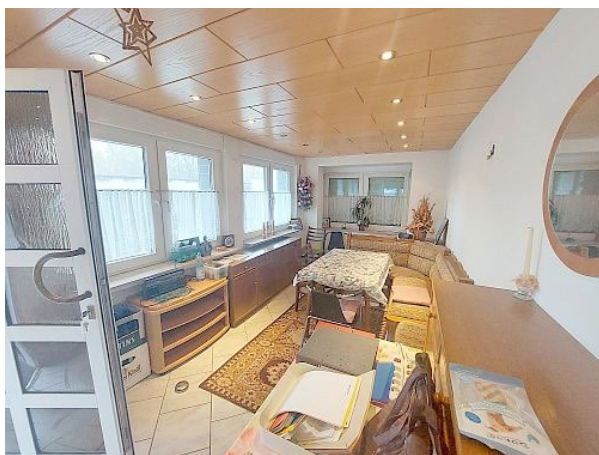
Zuständige Aufsichtsbehörde: 16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Str. 2



Stall



Stall Boden



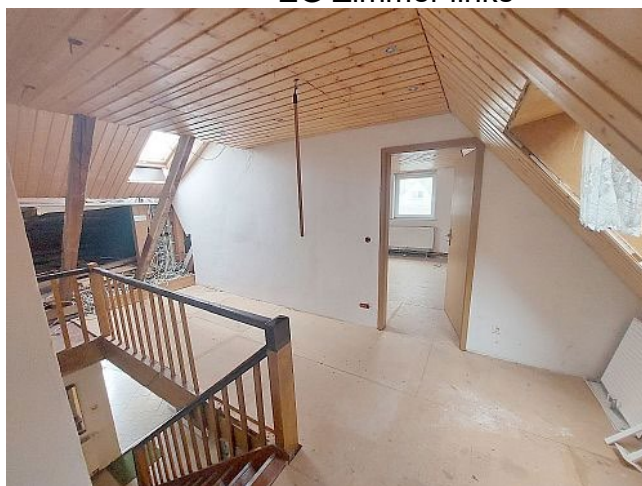
Veranda



EG Zimmer links



EG Bad



DG Diele



DG Zimmer 2 rechts



DG Zimmer links



Weideland und Acker



Das Wohnhaus