



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Bauernhaus in ruhiger Lage mit Potenzial zum wunderschönen Eigenheim



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_413	<b>Datum:</b>	02.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Ort:</b>	16356 Werneuchen / Weesow	<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Garage:</b>	0,00 €	<b>Preis:</b>	280.000,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 inkl. 19% ges. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Befuerung:</b>	Gas
-------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Jamie Möbius	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin / Pankow	<b>Telefon:</b>	017660193193
<b>E-Mail:</b>	jamie.moebius@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen zu Ihrem zukünftigen Zuhause in Weesow-Werneuchen! Dieses charmante Bauernhaus, das früher einem Bauern gehörte, steht nun zum Verkauf und wartet darauf, von Ihnen in ein modernes und gemütliches Heim verwandelt zu werden.

Das Haupthaus ist geräumig und bietet viel Platz für Ihre Gestaltungsideen. Insgesamt gibt es fünf Zimmer, die derzeit leerstehen. Diese Zimmer sind sanierungsbedürftig, was Ihnen jedoch die Möglichkeit gibt, sie ganz nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und einzurichten. Jedes Zimmer hat seinen eigenen Charme und kann mit etwas Kreativität und Arbeit in wunderschöne Wohnräume umgewandelt werden.

Das Haus verfügt über ein Badezimmer, das ebenfalls einer Modernisierung bedarf. Mit der richtigen Planung und Ausführung können Sie hier ein modernes und komfortables Bad schaffen, das keine Wünsche offenlässt.

Direkt am Eingang des Hauses, etwa drei Meter nach vorne, befindet sich eine Treppe, die nach oben auf den Dachboden führt. Dieser Dachboden hat hohe Decken und bietet viel Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Mit einer entsprechenden Renovierung kann dieser Bereich in einen wunderschönen und geräumigen Wohnbereich umgewandelt werden, was die Gesamtwohnfläche des Hauses erheblich vergrößern würde.

Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist die große Scheune, die als Nebengebäude direkt neben dem Haupthaus steht. Diese Scheune bietet eine Fülle von Nutzungsmöglichkeiten. Sie können sie als Lagerraum nutzen oder mit etwas Aufwand in eine geräumige Garage verwandeln, die Platz für mehrere Fahrzeuge bietet oder als Werkstatt genutzt werden kann.

Das Haus ist zudem vollständig unterkellert. Der Keller bietet sehr viel Platz und kann vielseitig genutzt werden. Ob als Abstellraum oder Hobbykeller die Möglichkeiten sind vielfältig.

Der kleine Garten verfügt über eine kleine Terrasse, auf der man Abende ausklingen lassen oder einen Grillabend mit Freunden und Familie veranstalten kann.

Dieses sanierungs- und modernisierungsbedürftige Haus in Weesow-Werneuchen ist eine wunderbare Gelegenheit für alle, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit etwas Arbeit und Liebe zum Detail können Sie dieses ehemalige Bauernhaus in ein modernes und gemütliches Zuhause verwandeln. Nutzen Sie die Chance und lassen Sie Ihren Wohntraum wahr werden!

## Lage:

---

Weesow-Werneuchen bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern. Perfekt für Familien und Naturliebhaber, lädt die Umgebung zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Nähe zu Sehenswürdigkeiten und Freizeiteinrichtungen

Wernersee: 10 Minuten mit dem Auto – ideal zum Schwimmen und Angeln.

Tierpark Berlin: 30 Minuten entfernt – ein beliebtes Familienausflugziel.

Museumspark Rüdersdorf: 20 Minuten entfernt – bietet spannende Einblicke in die Geschichte des Kalkabbaus.

Golfpark Schloss Wilkendorf: 15 Minuten entfernt – ein Paradies für Golfer.

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und diverse Geschäfte befinden sich in Werneuchen. Für größere Shoppingtouren eignen sich Bernau und Strausberg.

Schulen und Bildungseinrichtungen

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für bequeme Erreichbarkeit weiterer Bildungsangebote.

Perfekte Anbindung an Berlin

Nur 30 Kilometer nordöstlich von Berlin, erreichen Sie die Hauptstadt in etwa 45 Minuten mit dem Auto oder in 30 Minuten mit der Regionalbahn.

Freizeit und Erholung

Reitvereine und Reitställe: In der Umgebung gibt es mehrere Angebote.

Rad- und Wanderwege: Gut ausgeschilderte Wege laden zu Touren ein.

Sportvereine: Breites Spektrum von Fußball über Tennis bis Yoga.

Fazit

Weesow-Werneuchen ist ideal für ein ruhiges, naturnahes Leben mit hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, nur eine kurze Fahrt von Berlin entfernt. Entdecken Sie die Vorzüge dieser idyllischen Lage und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in einer Umgebung, die alles bietet, was das Herz begehrt.

## Ausstattung:

---

Aufteilung:

Erdgeschoss:

-Wohnzimmer

-Badezimmer

-Küche

-Zwei Schlafzimmer

-Zugang zur Terrasse

Dachgeschoss:

-Zwei Räume zur freien Gestaltung

-Großer Raum mit luftiger Deckenhöhe

Nebengelass:

-Scheune funktionierend als Garage

Weitere Details:

- Voll Unterkellert
- Mehrere Zwischenräume früher für Tiere kann Kreativ genutzt werden
- Kleiner Garten mit Terrasse

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

---

Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Garage



Hinterhof



Keller



Dachgeschossrohling 1



Dachgeschossrohling 3



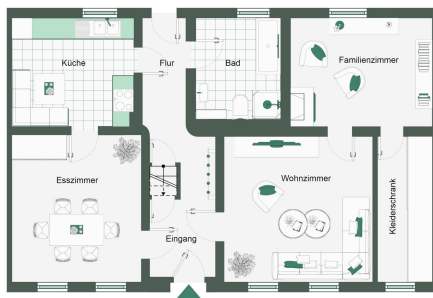
Luftaufnahme



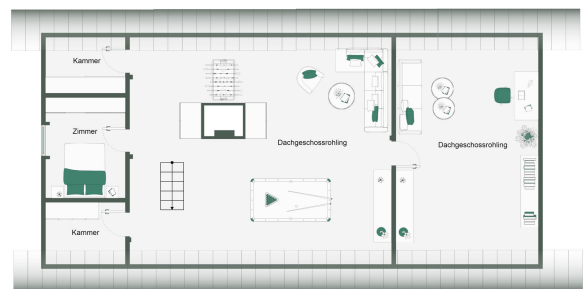
Luftaufnahme



Erdgeschoss



Dachgeschoss



## Energieausweis

### DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist.

**Wichtige Merkmale:**

- Heizwärmebedarf (HwB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Gesamternergieeffizienzfaktor (GEF)

Der wichtigste Kennwert darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienz des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzkategorie?

Die Energieeffizienzkategorie eines Hauses weist aus, wie energieeffizient das Haus ist. Konkret werden die Räume anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, bewertet. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer logarithmischen Skala.

Hierbei ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau sagen die Energieklassen folgendes aus:

D	100 - 130	gut sanierte Altbauten
E	130 - 160	sanierete Altbauten
F	160 - 200	sanierete Altbauten
G	200 - 250	weniger sanierte Altbauten

Unser Energie-Experte sagt:  
Der normale Altbau liegt energiegemäß im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeutet das häufig schlechteren Bauebenen im Bereich der Fassade oder der neuen Heizung meistens nur eine Verbesserung zum E. Bis D zeigt, dass um einiges saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

Energieeffizienzkategorie	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Umfafte jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche**
A+	unter 30 kWh/m <sup>2</sup> /a	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/m <sup>2</sup> /a	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/m <sup>2</sup> /a	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/m <sup>2</sup> /a	7 Euro
D	100 bis unter 150 kWh/m <sup>2</sup> /a	9 Euro
E	150 bis unter 200 kWh/m <sup>2</sup> /a	12 Euro
F	200 bis unter 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	15 Euro
G	250 bis unter 300 kWh/m <sup>2</sup> /a	18 Euro
H	über 300 kWh/m <sup>2</sup> /a	20 Euro und mehr

## Sanierungsmaßnahmen

### SO WIRD IHR ZUHAUSE ENERGIEEFFIZIENTER

Wenn man sein Zuhause energieeffizienter gestalten möchte, muss man Zeit und Geld investieren.

MAßNAHME	KOSTEN	AMORTISATIONSZEIT
Fenster tauschen	6.000 € - 25.000 €	8 - 15 Jahre
Neue Heizung installieren	1.000 € - 3.000 €	7 - 10 Jahre
Solarthermie-Anlage installieren	2.000 € - 5.000 €	10 - 15 Jahre
Fassade dämmen	10.000 € - 40.000 €	8 - 14 Jahre
Dach dämmen	5.000 € - 10.000 €	8 - 18 Jahre

Folgende Einsparungen werden pro Sanierungsmaßnahme möglich:

1-Personen-Haushalt	ca. 90 € jährlich
2-Personen-Haushalt	ca. 120 € jährlich
3-Personen-Haushalt	ca. 150 € jährlich
4-Personen-Haushalt	ca. 190 € jährlich

Unser Energie-Experte sagt:  
Die Dämmung des Daches ist die einfachste und sinnvollste Möglichkeit zur Energieersparnis. Die Amortisationszeit kann je nach Dach und Dämmstärke bei bis zu 10 Jahren liegen.

## Förderungsmöglichkeiten

### STAATLICHE FÖRDERUNGEN

Wenn man diesen Weg gehen möchte, kann man sich Unterstützung dabei holen. Energieeffiziente Sanierungen werden von Staat gefördert. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist neben der KfW das andere große Förderinstitut, das bundesweit Förderung anbietet.

Je nachdem, welche Sanierung man vornehmen möchte, unterscheiden sich die Förderungen. Außerdem lassen sich gewisse Bauteile kombinieren.

Der erste Schritt ist die Beauftragung eines Energieberaters, der die Möglichkeiten und den Umfang der energetischen Sanierung beurteilt und einen Sanierungsplan erstellt, weiß unser Finanzierungsexperte Robert Herdizna.

Anhand dieses Ergebnisses können Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten abgefragt und beantragt werden. Worauf es dabei noch ankommt und wie Sie Fallstricke umgehen, erfahren Sie in der Finanzierungsberatung bei Robert Herdizna von der Finanz pour Homes. Das Team begleitet Sie mit Expertise und Erfahrung bei der Beantragung eines KfW-Darlehens oder anderer Finanzierungsformen.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) - Sanierungen

BEG EM - Einzelne Sanierungsmaßnahmen	BEG WG - Sanierung zum Erdwärmepumpen
BEG EM - Zuschuss	BEG WG - Kredit und Tilgungszuschuss

BAFA [poststelle@bafg.bund.de](http://poststelle@bafg.bund.de) | KfW [info.kfw.de/kfwi.do](http://info.kfw.de/kfwi.do)

## GUT SANIERT, GUT FINANZIERT.