

**Objekt-Nr.: 7681**



## **Dreiseitenhof in Welsickendorf, toller Garten, viel Platz und Nebengelasse**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

14913 Niederer Fläming Welsickendorf  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **349.000,00 EUR**  
Grundstück: **3.069 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **255 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **nein**  
Zimmer: **9**  
Baujahr: **1880**

### **Ansprechpartner**

**Lietzmann Consult GmbH**

Herr David Hanemann

**Telefon:**

03377 / 3063 176

**Mobil:**

0172-3055881

**Fax:**

03222 / 1234 604

**Email**

d.hanemann@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

#### **Firmendaten**

UID: ist beantragt

#### **Adresse**

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de

## Lage

Welsickendorf hat ca. 200 Einwohner und liegt am Südrand des Niederen Fläming etwa 17 Kilometer südlich von Jüterbog. Die Bundesstraße 101 verbindet den Ort mit Jüterbog und Herzberg. Es gibt einen kleinen Weiher, um den das Ortszentrum angesiedelt ist. Der alte Dorfbereich ist durch Drei- und Vierseithöfe mit den dahinterliegenden Gärten geprägt. Zahlreiche Waldwege führen insbesondere im südlichen Abschnitt durch die Welsickendorfer Heide und laden zu verschiedenen Freizeitaktivitäten, wie Wandern oder Radfahren, ein.

Der Flaeming-Skate führt auf einer Strecke von etwa 8 km einerseits von Welsickendorf aus durch ein ruhiges Waldgebiet nach Wiepersdorf und andererseits hinter den Gärten entlang des Feldsaumes zum 2 km entfernten Körbitz.

Gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich z.B. in Jüterbog (14 km), Luckenwalde (26 km) und Herzberg (40 km). Über die Buslinie erreicht man Jüterbog in ca. 47 Minuten.

## Beschreibung

Das Haupthaus bietet im Erdgeschoß 5 Zimmer, gemütliche Küche mit Essbereich und Blick in den Garten, 2 moderne Bäder auf ca. 150 qm. Insgesamt gute Ausstattung, alles gepflegt, kein Renovierungsstau. In Küche und Bädern liegt Fußbodenheizung. Wohnzimmer und ehem. Esszimmer mit Vollholzparkett. Im Obergeschoss finden sich 4 Zimmer, Küche, Bad auf ca. 104 qm. Der Zustand im Obergeschoss ist renovierungsbedürftig. Darüber befindet sich das unausgebaute Dachgeschoß (Ausbaureserve von ca. 100 qm). Fenster und Dach wurden ca. 2000 erneuert. Heizung und Warmwasser erfolgen über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1991, die vor Verkauf noch erneuert wird und vom Erwerber nach dem aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetz bis 31.12.2044 betrieben werden kann.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam

Anne Schibalsky

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26

14532 Stahnsdorf

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140

Mail: potsdam@immoweb.de

## Ausstattung

3 Bäder  
teilweise Fußbodenheizung  
Doppelgarage + überdachte Hofeinfahrt  
gepflasterter Innenhof  
2 Brunnen zur Gartenbewässerung  
reichlich Nebengelasse und Schuppen  
Pool  
Bungalow für Feiern im Garten  
liebevoll angelegter großer Garten

## Sonstiges

Der Energieausweis, ausgestellt am 17.10.2024, gültig bis zum 16.10.2034, liegt als Bedarfsausweis vor, Klasse H, 383,5 kWh/m<sup>2</sup>a, Hauptenergieträger Heizöl, Heizöl Zentralheizung.  
Nach dem Geldwäschegesetz sind wir verpflichtet, Ihre Identität bei näherem Kaufinteresse mittels gültigem Personalausweis oder Reisepass zu ermitteln (§ 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz) und diese Unterlagen für 5 Jahre zu speichern. Bei juristischen Personen benötigen wir einen Handelsregisterauszug, aus dem der oder die berechtigten Personen hervorgehen.  
Wir ermitteln kostenfrei den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie, erarbeiten mit Ihnen gemeinsam die individuelle Strategie für die Suche des geeigneten Käufers und begleiten Sie beim erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie, bis hin zur aktenkundigen Objektübergabe an den neuen Eigentümer.  
Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, oder eines Dritten. Hierfür wird keine Haftung übernommen.  
Ihr Ansprechpartner:  
David Hanemann, dhb Immobilien e.K., Partner der Immoweb AG  
Jägerpfad 12, 14822 Borkheide  
Fon: 033845 917 611  
Fax: 033845 917 612  
Mob: 0172 30 55 881  
Email: [dh@dhb-immobilien.de](mailto:dh@dhb-immobilien.de) Referenzen: [www.provenexpert.com/david-hanemann](http://www.provenexpert.com/david-hanemann)

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: [potsdam@immoweb.de](mailto:potsdam@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **349.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1880**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenoviert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **255 m<sup>2</sup>**  
Dachboden Fläche (m<sup>2</sup>): **100 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **3.069 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **3**  
Anzahl der Badezimmer: **3**  
Anzahl der Stellplätze: **3**

Nutzfläche (m<sup>2</sup>): **305 m<sup>2</sup>**  
Keller Fläche (m<sup>2</sup>): **56 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **9**  
Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **2**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster**  
Boden: **Fliesen, Teppich, Parkett**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage**  
Objekt: **ist Teil unterkellert**

die Wohnung ist für eine WG geeignet  
Küche: **Einbauküche, Offene Küche**  
Kamin vorhanden  
Befuerung: **Ölheizung**  
Balkon-Ausrichtung: **West**  
Rolläden vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar ab Datum: **01.04.2025**  
Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**  
Gewerbliche Nutzung möglich: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

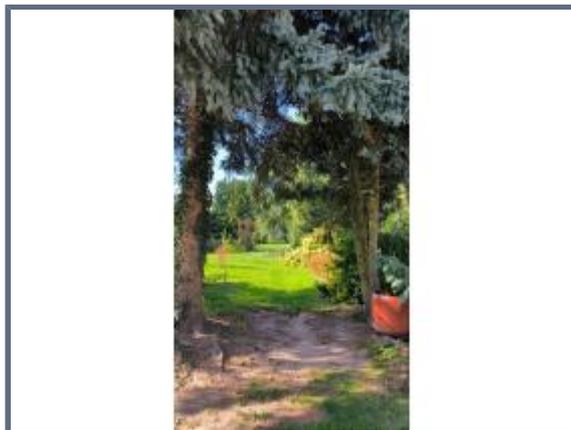
### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de