



**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>	04.09.2024
<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>	240.000,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 inkl. 19% ges. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-07-09
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1900
<b>Wertklasse:</b>	H	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	552.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## 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

Nebenglass:

-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

---

Frontansicht



Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Garage



Hinterhof



Keller



Dachgeschossrohling 1



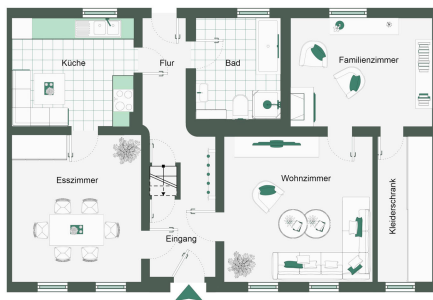
### Dachgeschossrohling 3



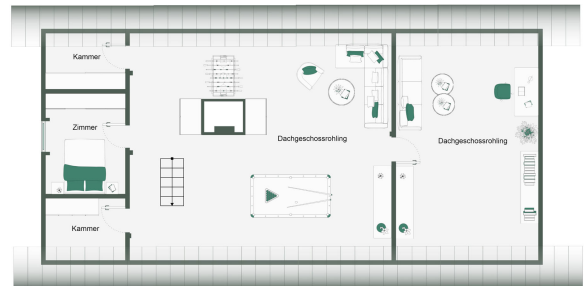
### Luftaufnahme



### Erdgeschoss



### Dachgeschoss



### Energieausweis

**DER ENERGIEAUSWEIS**

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, notwendige Kennwerte: Heizwärmebedarf (HwB), Primärenergiebedarf (PEB), CO<sub>2</sub>-Emissionen, Gesamternergieeffizienzfaktor (EEF).

Die wichtigsten Kennwerte des Ausweises sind der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?  
Die Energieeffizienzklasse eines Hauses zeigt an, wie energieeffizient ein Haus ist. Kohlen erreicht die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, unterteilt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen. Die mittelschweren Klassen (D bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer tabellarischen Skala.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch pro m <sup>2</sup> Wohnfläche* (unter 20 kWh/m <sup>2</sup> /a)	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche**	Qualitätsstufe
A+++	unter 10 kWh/m <sup>2</sup> /a	weniger als 2 Euro	D
A++	10 bis unter 15 kWh/m <sup>2</sup> /a	3 Euro	E
A+	15 bis unter 20 kWh/m <sup>2</sup> /a	4 Euro	F
A	20 bis unter 25 kWh/m <sup>2</sup> /a	5 Euro	G
B	25 bis unter 30 kWh/m <sup>2</sup> /a	6 Euro	
C	30 bis unter 35 kWh/m <sup>2</sup> /a	7 Euro	
D	35 bis unter 40 kWh/m <sup>2</sup> /a	8 Euro	
E	40 bis unter 45 kWh/m <sup>2</sup> /a	9 Euro	
F	45 bis unter 50 kWh/m <sup>2</sup> /a	10 Euro	
G	50 bis unter 55 kWh/m <sup>2</sup> /a	11 Euro	
H	55 bis unter 60 kWh/m <sup>2</sup> /a	12 Euro	
I	60 bis unter 65 kWh/m <sup>2</sup> /a	13 Euro	
J	65 bis unter 70 kWh/m <sup>2</sup> /a	14 Euro	
K	70 bis unter 75 kWh/m <sup>2</sup> /a	15 Euro	
L	75 bis unter 80 kWh/m <sup>2</sup> /a	16 Euro	
M	80 bis unter 85 kWh/m <sup>2</sup> /a	17 Euro	
N	85 bis unter 90 kWh/m <sup>2</sup> /a	18 Euro	
O	90 bis unter 95 kWh/m <sup>2</sup> /a	19 Euro	
P	95 bis unter 100 kWh/m <sup>2</sup> /a	20 Euro	
Q	100 bis unter 105 kWh/m <sup>2</sup> /a	21 Euro	
R	105 bis unter 110 kWh/m <sup>2</sup> /a	22 Euro	
S	110 bis unter 115 kWh/m <sup>2</sup> /a	23 Euro	
T	115 bis unter 120 kWh/m <sup>2</sup> /a	24 Euro	
U	120 bis unter 125 kWh/m <sup>2</sup> /a	25 Euro	
V	125 bis unter 130 kWh/m <sup>2</sup> /a	26 Euro	
W	130 bis unter 135 kWh/m <sup>2</sup> /a	27 Euro	
X	135 bis unter 140 kWh/m <sup>2</sup> /a	28 Euro	
Y	140 bis unter 145 kWh/m <sup>2</sup> /a	29 Euro	
Z	145 bis unter 150 kWh/m <sup>2</sup> /a	30 Euro	

Merke! Ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau liegen die Energieeffizienzklassen tendenziell niedriger.

Unser Energie-Experte sagt:  
Der gesamte Altbau liegt überwiegend im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeuten die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fassade oder der neuen Heizung meistens nur eine Verbesserung zum E. Ein D zeigt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

### Sanierungsmaßnahmen

**SO WIRD IHR ZUHAUSE ENERGIEEFFIZIENTER**

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

MAßNAHME	KOSTEN	AMORTISATIONZEIT
Austausch der Heizungsanlage	6.000 € - 25.000 €	8 - 15 Jahre
Dimmung der obersten Geschosse	1.000 € - 3.000 €	7 - 10 Jahre
Dimmung des Daches	2.000 € - 5.000 €	10 - 15 Jahre
Dimmung der Außenwände	10.000 € - 40.000 €	8 - 14 Jahre
Tausch von Fenstern und Türen	5.000 € - 10.000 €	8 - 11 Jahre
Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	4.000 € - 10.000 €	

Folgende Einsparungen können bei Sanierungsmaßnahmen möglich (abhängigweise: Fassade, Dach, Fassade oder Heizung):

- 1-Personen-Haushalt: ca. 90 € jährlich
- 2-Personen-Haushalt: ca. 120 € jährlich
- 3-Personen-Haushalt: ca. 150 € jährlich
- 4-Personen-Haushalt: ca. 180 € jährlich

Unser Energie-Experte sagt:  
Die Dimmung des Daches ist die wirtschaftlichste und sinnvollste Möglichkeit zur Energieeinsparung. Die Amortisationszeit kann je nach Dach und Dämmstärke bei nur 5 – 10 Jahren liegen.

## Foerderungsmöglichkeiten

### STAATLICHE FÖRDERUNGEN

Wenn man diesen Weg gehen möchte, kann man sich Unterstützung durch lokale, Energieliche Sanierungen werden vom Staat gefordert. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist neben der KfW das andere große Förderinstitut. Das Bundesamt fördert folgende Bereiche:

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

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) - Sanierungen

BEG EM - Einzelne Sanierungsmaßnahmen	BEG WG - Sanierung zum Erdbehrschutz
BEG EM - Zuschuss	BEG WG - Kredit- und Tilgungszuschuss
BAFA potzstellebauw.bund.de	KfW info.kfz.fkz.de

Der erste Schritt bei der Beauftragung eines Energieexperten, der die Möglichkeiten und den Umfang der energetischen Sanierung beurteilt und einen Sanierungsfahrplan erstellt, weiß unser Finanzierungsexperte Robert Heitzma.

Anhand dieses Ergebnisses können Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten abgefragt und bewertet werden.

Wenn Sie es dabei nicht noch einfacher und wie Sie Feinheiten umgehen, erhalten Sie in der Finanzierungsberatung bei Robert Heitzma von der Finanz plus Immobilien. Das Team begleitet Sie mit Expertise und Erfahrung bei der Beauftragung eines KfW-Darlehens oder anderer Förderungsformen.

„GUT SANIERT,  
GUT FINANZIERT.“