

## Gräfendorf, ein ruhiger Ort zum Wohnen, Erholen und Arbeiten



**Objekt:**

Vierseitenhof

**Anschrift:**

14913 Gräfendorf

**Wohnfläche:**

ca.150,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche** – ca.530 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

**205.000,00 €**

Dies ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, dass dieser fallen oder bei erheblicher Nachfrage nach Objekten der hier angebotenen Art auch steigen kann.

### Lage

Gräfendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Niederer Fläming im Landkreis Teltow-Fläming und ist südlich von Berlin gelegen. Die Gemeinde Niederer Fläming grenzt u.a. an die Gemarkungen Niedergörsdorf und Jüterbog. Die Stadt Jüterbog ist etwa 12 Km entfernt.

Der Ort Gräfendorf ist ein typisches Straßendorf, welches durch den baumreichen Gutspark und den nahezu gegenüberliegenden großen Dorfteich geprägt wird. Der Dorfeingang von Gräfendorf wird durch eine Linden-Allee begleitet. Entlang der Dorfstraße reihen sich die regional typischen Vierseithöfe. Die spätromanische Feldsteinkirche im Kern des Dorfes wurde im 14. Jahrhundert erbaut und ist das älteste Gebäude des Ortes.

In Gräfendorf gibt es ein kleines Geschäft für Waren des täglichen Bedarfs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Jüterbog und Hohenseefeld (ca. 8 Km entfernt). Im Umkreis von 1 bis 12 Km gibt es Schul- und Kitaeinrichtungen.

### Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Objekt wurde im Stile eines 4-Seitenhofes errichtet. Es besteht aus einem Wohnhaus – Baujahr ca. 1953/54 (voll unterkellert), Scheune, Werkstatt (Baujahr ca. 1933) und Nebenglass (Baujahr ca. 1983). Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, die sich auf das Erdgeschoss und Obergeschoss verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt 6 Zimmer, Flurbereich, Bad, Küche und Speisekammer. Im Obergeschoss sind dann noch 1 Zimmer und Ausbaureserven für zwei weitere Zimmer. Auf Grund der Größe und Grundrissgestaltung kann das Wohnhaus als großzügiges Einfamilienhaus oder zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Durch die Eigentümer wurden in der Vergangenheit diverse Modernisierungsarbeiten durchgeführt. So erfolgte zum Beispiel 1990 der Einbau einer Ölheizung und 2010/2011 wurden die Dächer des Wohnhauses und der Werkstatt neu eingedeckt. Modernisierungsbedarf besteht im Elektro- und Sanitärbereich. Über eine Toreinfahrt gelangt man von der Straße auf den abgeschlossenen Hof. Hinter der ehemaligen Scheune schließt sich ein Gartengrundstück mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Größe an. Das gesamte Nebenglass/Anbauten haben eine Nutzfläche von ca. 530 m<sup>2</sup>. **Anschauen lohnt auf alle Fälle!**

## Objektfotos



**Foto 1:** Straßenansicht



**Foto 2:** Werkstattansicht



**Foto 3:** Innenhof



**Foto 4:** Wohnzimmer



**Foto 5:** Badezimmer



**Foto 6:** Gartenansicht

## Objektangaben

<b>Kaufpreis:</b>	205.000,00 EUR
<b>Zimmer:</b>	7,00
<b>Wohnfläche ca.:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Haustyp:</b>	Wohnhaus, Scheune, Werkstatt, Nebengelass
<b>Grundstücksfläche ca.:</b>	2.434,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	530,00 m <sup>2</sup>
<b>Etagenanzahl:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	6
<b>Badezimmer:</b>	1
<b>Gäste-WC:</b>	nein
<b>Einbauküche:</b>	nein
<b>Keller:</b>	ja
<b>Objektzustand:</b>	einfach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1953/54, Werkstatt/Scheune 1933
<b>Letzte Modernisierung/Sanierung:</b>	2010/11 (Dachneueindeckung Wohnhaus/Werkstatt), 1990 Einbau Ölheizung
<b>Qualität der Ausstattung:</b>	normal
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl
<b>Stellplatz:</b>	im Innenhof
<b>Bezugsfrei:</b>	sofort
<b>Energieausweis:</b>	ja
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch:</b>	112 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienz:</b>	D

### Maklerprovision:

Unsere Nachweis- oder Vermittlungsgebühr beträgt 7,14% des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, zahlbar durch den Käufer, fällig und verdient bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher nicht übernommen werden. Es gelten die nachfolgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### § 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision incl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

### § 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

### § 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### § 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### § 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### § 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### § 7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.