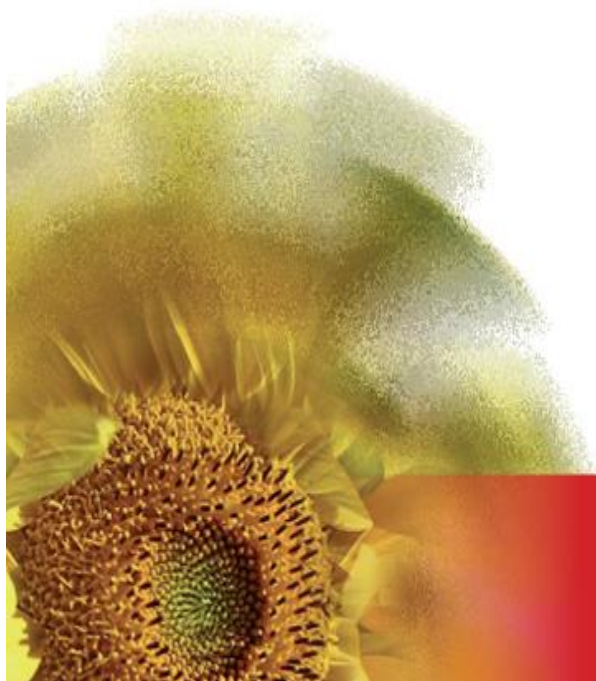




Exposé

Einfamilienhaus

Mühlenweg 51 a Welzow OT Proschim





Vorstellung der Region

Die Stadt Welzow befindet sich im Südosten des Bundeslandes Brandenburg, innerhalb des Landkreises Spree-Neiße. Mit ihrer Lage zwischen den Ballungsräumen Berlin und Dresden, bietet die Stadt damit einen interessanten Ausgangspunkt für geschäftliche Aktivitäten innerhalb der neuen und alten EU-Staaten.

Landschaftlich umgeben von einer touristisch reizvollen Region geprägt von Kiefernwäldern, Seen, Wiesen und Weiden, bieten sich ideale Voraussetzungen zur Entwicklung eines nachhaltigen naturnahen Tourismus. Die unmittelbare Nähe zum Lausitzer Seenland, dem Spreewald sowie dem geologisch interessanten UNESCO Global Geopark Muskauer Faltenbogen bietet zudem weitere Entwicklungschancen für die Stadt Welzow und die gesamte Region.

Zu erreichen ist die Stadt Welzow über die Bundesstraßen B 169 bzw. B 156 oder für motorflugbegeisterte über den angrenzenden Verkehrslandeplatz Welzow. Darüber hinaus bietet die Stadt ein gut ausgebautes Radwanderwegenetz von ca. 25 km Länge, auf dem länderübergreifenden Themenrouten erforscht werden können.

Ein besonderes Erlebnis ist der angrenzende aktive Braunkohletagebau Welzow-Süd. Ungewöhnliche, beeindruckende und europaweit einzigartige Einblicke in eine faszinierende Landschaft im Wandel sind hier garantiert.

Informationen zur Stadt Welzow

In der traditionellen Bergarbeiterstadt Welzow sowie dem angeschlossenen Ortsteil Proschim leben aktuell etwa 3.200 Einwohner. Das gesamte Gemeindegebiet erstreckt sich auf insgesamt 2.391 ha.

Das Welzower Stadtbild ist geprägt von einer Vielzahl aufwendig sanierter und restaurierter Siedlungsbauten des späten 19. Jahrhunderts. Die moderne Klinkerarchitektur der Jahre 1910 bis 1930 prägt Welzow bis heute und spiegelt dabei die traditionelle Bedeutung des Bergbaus in der städtischen Architektur wider.

Die Stadt Welzow hält für seine Einwohner und Gäste verschiedene soziale und kulturelle Einrichtungen bereit. Zudem bieten die lokalen Vereine eine Vielzahl von Sport- und Freizeitaktivitäten an. Zur kommunalen Infrastruktur gehört neben zwei komfortablen Kindertagesstätten sowie einer Grundschule, zudem das Kultur- und Gemeindezentrum „Alte Dorfschule“. Eine Besonderheit ist darüber hinaus das Welzower Freibad, ausgestattet mit einem Beachvolleyballplatz sowie einem attraktiven Spielplatz.

Auf unserem Imageblatt unter <https://www.welzow.de/index.php/wohnen.html> erhalten Sie einen kurzen Überblick über alle Einrichtungen, die in unserer Stadt das soziale und kulturelle Leben bereichern.



Immobiliensteckbrief

Grundstück:

Gemarkung Proschim, Flur 3, Flurstück 62/6
mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 772 m²

Auf dem Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und ein Nebengebäude. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.

Gebäude:

Das Gebäude, eine Mischung aus Klinker- und Feldsteinmauerwerk, wurde ca. 1890 errichtet und um einen Fachwerk-Klinker-Vorbau 1930 erweitert. Die Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach) wurde in den Jahren 2000 und 2001 saniert und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die Klinkerbereiche wurden neu verputzt, wodurch die Optik des Feldsteinmauerwerks besonders hervorgehoben wird.

Im Wohngebäude befinden sich derzeit 4 Zimmer, eine Küche sowie ein Bad, die sanierungsbedürftig sind.

Flächenübersicht:

Erdgeschoss:	ca. 96 m ²
Dachgeschoß (nicht ausgebaut):	ca. 70 m ²
Nebengebäude:	ca. 40 m ²

Erschließungszustand:

Folgende Medien sind im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden und können bei Bedarf an das Grundstück verlegt werden: Trinkwasser, Strom und Telekommunikation. Strom und Telekommunikation sind bereits im Gebäude vorhanden.

Die Abwasserversorgung erfolgt künftig über eine neu zu installierende Kleinkläranlage. Zudem ist die Trinkwasserleitung zum Gebäude neu zu verlegen.

Wärmeversorgung:

Im Gebäude ist derzeit keine eigene Heizung installiert.

Das Grundstück ist nicht an eine öffentliche Wärmeversorgung (z. B. Fernwärme, Gas) angeschlossen.

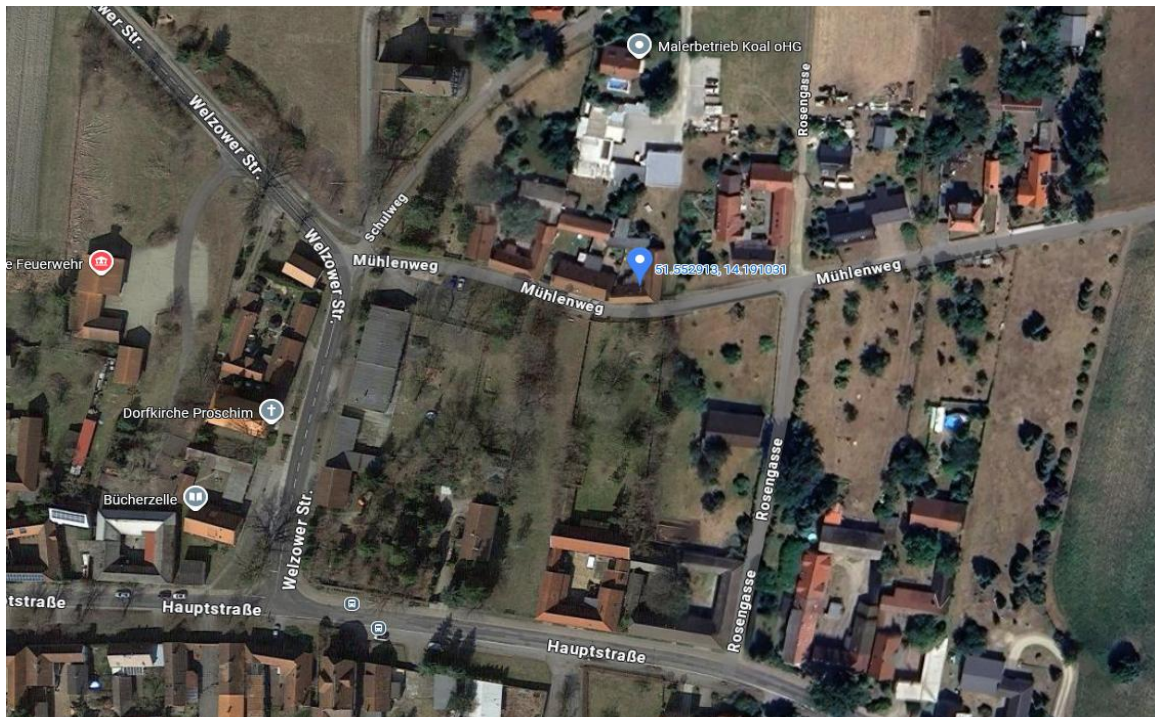
Flächennutzung:

Gemäß Klarstellungs- und Abrundungssatzung wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es befindet sich im Ortskern von Proschim und liegt innerhalb eines Bodendenkmals.



Lage: Proschim liegt eingebettet in eine idyllische Landschaft aus weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen und angrenzenden Wäldern. Der Ort besticht durch seinen klassischen dörflichen Ortskern mit gepflegten Wohnhäusern und einer Dorfkirche. Ein lebendiges Gemeinschaftsleben prägt das Dorf maßgeblich. Zahlreiche Vereine, darunter der Förderverein Kulturhaus Proschim e. V., der Orts-Landfrauenverband Proschim, der Reitsport- und Fahrverein e. V. sowie der Verein Traditionelle Landtechnik und bäuerliche Lebensart e. V., sorgen für ein starkes Miteinander und ein hohes Maß an Lebensqualität.

Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L522 und verbindet den Ort mit Welzow und Neupetershain. Der Bahnhof Neupetershain ist in ca. 6 km erreichbar. Ein Haus- und Zahnarzt sowie Kindergärten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und touristisch nutzbare Einrichtungen, wie das excursio Besucherzentrum, das Feuerwehrmuseum, das Archäotechnische Zentrum, der Clarasee oder auch das Freibad sind in der Stadt Welzow in ca. 3 km erreichbar. Das Lausitzer Seenland, u. a. der Badstrand des Partwitzer Sees, liegen nur 5 km entfernt und sind sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.



Auszug Google Maps



**Nutzungsmöglichkeiten:**

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für junge Familien. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich im Innenbereich vieles individuell gestalten. Auch für Ruhesuchende ist die Immobilie nach einem Innenausbau genau das Richtige. Die ruhige Lage bietet beste Voraussetzungen, um den Lebensabend in angenehmer Umgebung zu genießen. Das Dachgeschoss bietet zudem Potenzial für den teilweisen Ausbau zur Wohneinheit.

Kaufpreis:

nach Angebot, mindestens jedoch zum Verkehrswert.

Ein Verkehrswertgutachten für die Immobilie liegt nicht vor. Bei ernsthaftem Erwerbsinteresse wird ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Die Kosten trägt der Erwerber.

Fotodokumentation:

Straßenseite und Hofeinfahrt



Straßenseite mit Blick nach Osten



Eingangsbereich Hofseite



Stallung



Blick vom Garten zur Stallung





Hofeinfahrt



Blick in den Garten



Wohnraum

Kontaktadresse für weitere Informationen

Stadt Welzow – Rathaus
FB Bauverwaltung
Jana Rothe
Poststraße 8
03119 Welzow

Telefon (03 57 51) 250-64
Fax-Nr. (03 57 51) 250-22

Mail: j.rothe@welzow.de
Internet: www.welzow.de