Rheinsberg

# Wohnen am Wasser, leben im Grünen - Einzigartiges Seegrundstück mit Einfamilienhaus in Rheinsberg

***Objektnummer: 25412017***

**KAUFPREIS:** 950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 130 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 1.968 m²

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25412017 |
| Wohnfläche | ca. 130 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1982 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 950.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001 |
| Nutzfläche | ca. 100 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 22.05.2035 |
| Befeuerung | Öl |

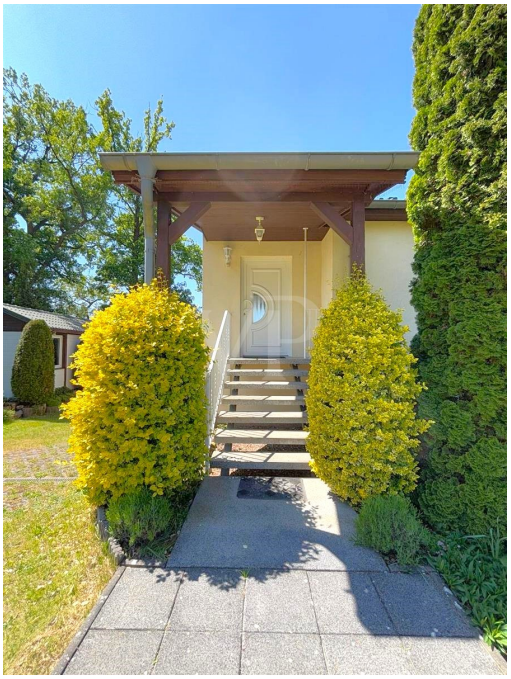
| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 71.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2001 |

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

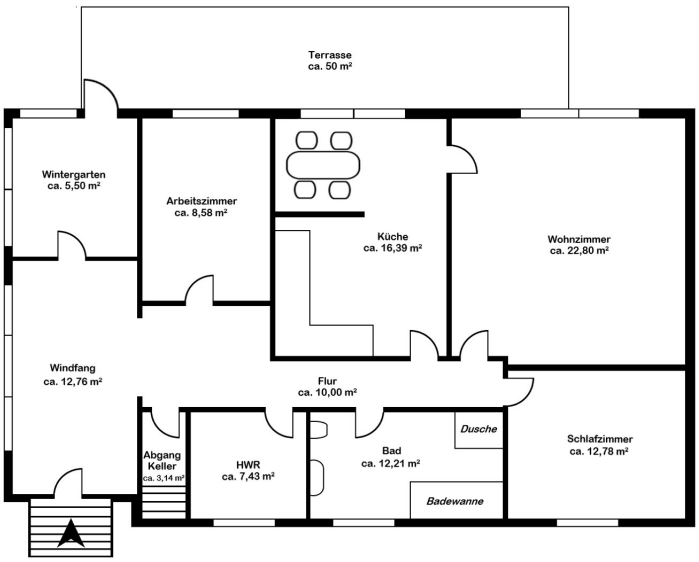
# Die Immobilie

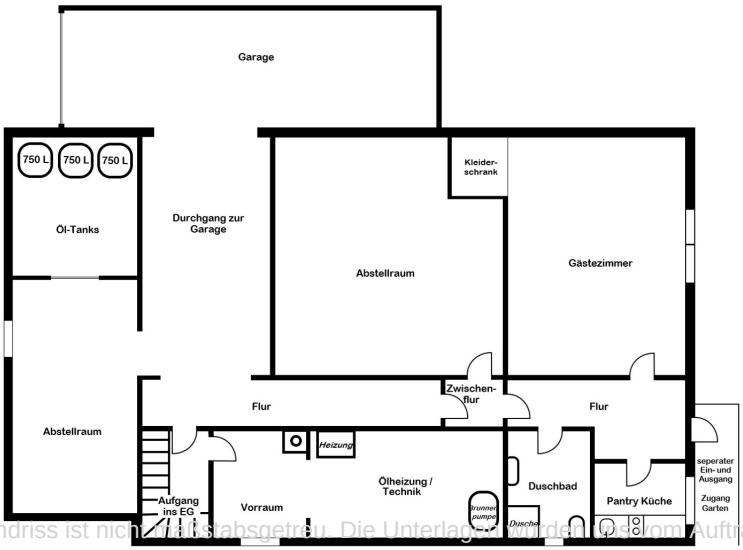
**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Ein erster Eindruck

Wir offerieren Ihnen eine außergewöhnliche Immobilie in traumhafter Seelage von Rheinsberg im Ortsteil Zechlinerhütte. Die einmalige Lage direkt am Ufer des Schlabbornsees bietet nicht nur einen unverbaubaren Blick auf das Wasser, sondern auch den direkten Zugang auf den eigenen privaten Steg. Hier wohnen Sie eingebettet in die Schönheit der märkischen Natur – und das mit Anbindung an die Havel-Oder-Wasserstraße. Dieses vollunterkellerte charmante Einfamilienhaus befindet sich auf einem weitläufigen Wassergrundstück in erster Reihe direkt am Schlabbornsee – eine echte Rarität, die naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität vereint. Ob morgendliches Schwimmen, Angeln, Paddeln oder einfach nur den Blick über das Wasser genießen. Dieses Zuhause bringt Erholung direkt vor der eigenen Haustür. Das Haus wurde 1982 mit massivem Keller errichtet und 2001 umfangreich modernisiert und von den jetzigen Eigentümern den Wünschen entsprechend ausgestattet. Über ein paar Stufen gelangen Sie ins Hausinnere, wo Ihnen bereits im Windfang schon ein einzigartiger Seeblick gewährt wird. Weitere Räumlichkeiten erschließen sich auf dieser Ebene. Die ca. 50 m² große Terrasse, über den Wintergarten zu erreichen, lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie wunderschöne Stunden zu zweit, mit der Familie oder mit Freunden mit traumhaften Aussichten genießen. Auch technisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Ein Starkstromanschluss ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine Werkstatt, den Betrieb leistungsstarker Geräte oder zukünftige Erweiterungen. Die straßenseitig anliegende Gasversorgung kann bei Bedarf problemlos erschlossen werden. Ein eigener Brunnen versorgt den Garten zuverlässig mit Wasser und sorgt für Unabhängigkeit. Ein kleiner Gästebereich im Kellergeschoss mit separatem Eingang, verfügt über Duschbad und kleiner Kücheneinheit. Ideal für Ihren Besuch oder als autarker Arbeitsbereich geeignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebengebäude. Eine Garage befindet sich unter der Terrasse und erlaubt den Zugang in weitere Räumlichkeiten des Kellers. Hier wird u. a. großzügiger Stauraum für Werkzeuge, Wassersportequipment oder Hobbybedarf sowie Technik und Heizung geboten. Für die sichere Unterbringung Ihres Bootes dient der Bootsschuppen, der in Wassernähe errichtet wurde. Ein Gartenhaus und ein Carport gehören ebenso zum Angebot. Ob als neuer Wohnsitz, als Rückzugsort für kreative Auszeiten oder als repräsentatives Feriendomizil – diese Immobilie ist ein echtes Unikat mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Naturnahe Erholung, das Miteinander mit Freunden und Familie oder für sportliche Aktivitäten - Wassersport bietet pures Vergnügen in endlosen Variationen oder stilvoll an Bord seiner eigenen Segelyacht - dann heißt es "Leinen los und über die Wasserstraßen ins offene Meer". Lassen Sie sich von der Ruhe, der einzigartigen Lage und dem besonderen Charme dieses Anwesens begeistern.

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Ausstattung und Details

- Fertigteilhaus mit massivem Keller
- Gästebereich mit Duschbad und Pantry-Küche im Kellergeschoss
- Dach mit engobierte Tonziegel (2001)
- Medien: Starkstrom/Strom, Telekom, Wasser, Abwasser
- Gas liegt straßenseitig an
- Terrasse seeseitig (ca. 50 m²)
- Brauchwasser-Brunnen
- zwei eigene Stege
- Slipanlage für Boot
- ca. 31 m Uferfront
- Garage mit Sektionaltor
- Bootsschuppen
- Gartenhaus für Geräte und Gartenmöbel
- Carport

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in der charmanten Kleinstadt Rheinsberg im Norden Brandenburgs, eingebettet in eine reizvolle Natur- und Seenlandschaft, die das Leben hier besonders lebenswert macht. Die Lage bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung. Mit dem Auto ist Rheinsberg bequem über die Bundesstraßen B122 und B96 erreichbar. Die Fahrt in Richtung Berlin dauert rund anderthalb Stunden, was die Adresse auch für Pendler interessant macht, die die Ruhe außerhalb der Metropole schätzen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut organisiert: Der fußläufig erreichbare Bahnhof Rheinsberg (Mark) bietet regelmäßige Zugverbindungen mit Anschluss an das Berliner Regionalbahnnetz über Löwenberg (Mark), während mehrere Buslinien die Stadt mit dem Umland verbinden. Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, denn Rheinsberg verfügt über mehrere Kitas und Kindergärten mit liebevoller Betreuung und einem guten pädagogischen Angebot. Schulen sind ebenfalls im Ort vorhanden, darunter eine Grundschule sowie eine Oberschule mit gymnasialer Oberstufe, sodass Kinder und Jugendliche wohnortnah und umfassend unterrichtet werden können. Auch im Bereich der medizinischen Versorgung ist alles Wesentliche abgedeckt: Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte, Physiotherapeuten und Apotheken sind in der Stadt angesiedelt und gut erreichbar. Für den täglichen Bedarf bieten Supermärkte, Bäckereien, eine Drogerie sowie verschiedene Fachgeschäfte eine solide Grundversorgung. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Wochenmarkt und kleinere Läden mit regionalen Produkten, die zum entspannten Einkaufen einladen. Rheinsberg ist zudem ein Ort mit hoher Freizeit- und Lebensqualität. Das berühmte Schloss Rheinsberg mit seiner weitläufigen Parkanlage ist nicht nur historisch bedeutsam, sondern auch kulturelles Zentrum mit Konzerten, Ausstellungen und Veranstaltungen. Die umgebende Natur mit ihren vielen Seen wie dem Grienericksee, dem Schlabornsee oder dem Großen Zechliner See bietet ideale Voraussetzungen für Wassersport, Angeln, Baden oder gemütliche Bootsfahrten. Wer gerne aktiv ist, findet in der Umgebung zahlreiche Rad- und Wanderwege, die durch Wälder, Felder und entlang malerischer Uferlandschaften führen. Nur 2 Gehminuten vom Haus entfernt gelamgen Sie in einen Wald für idyllische Spaziergänge. Auch das kulturelle Leben kommt nicht zu kurz: Die Musikakademie Rheinsberg, kleine Galerien, Lesungen und ein reges Vereinsleben machen die Stadt lebendig und abwechslungsreich. Cafés, Restaurants und Gasthöfe laden zum Verweilen ein und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 71.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25412017 - 16831 Rheinsberg**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz
Tel.: +49 33397 - 68 46 80
E-Mail: wandlitz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com