

Spreenhagen / Braunsdorf

# Naturparadies am Wasser mit Bootssteg und sofort bezugsfrei

Objektnummer: 26016004



KAUFPREIS: 229.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 918 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26016004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>229.000 EUR</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport</b>	<b>Objektart</b>	<b>Grundstück</b>
		<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung</b>

Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreenhagen / Braunsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf

## Die Immobilie



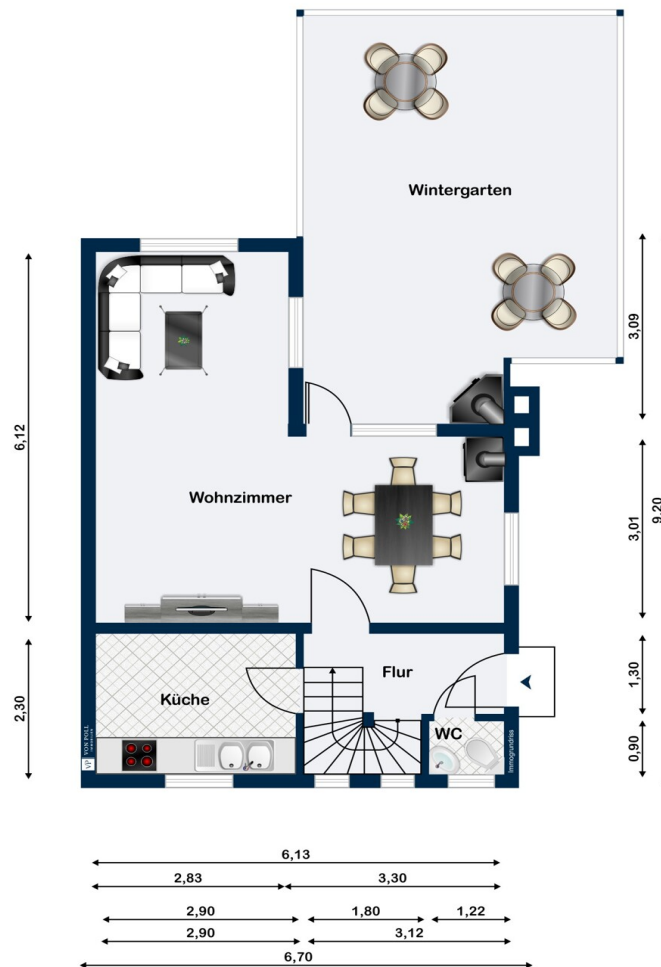
Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf

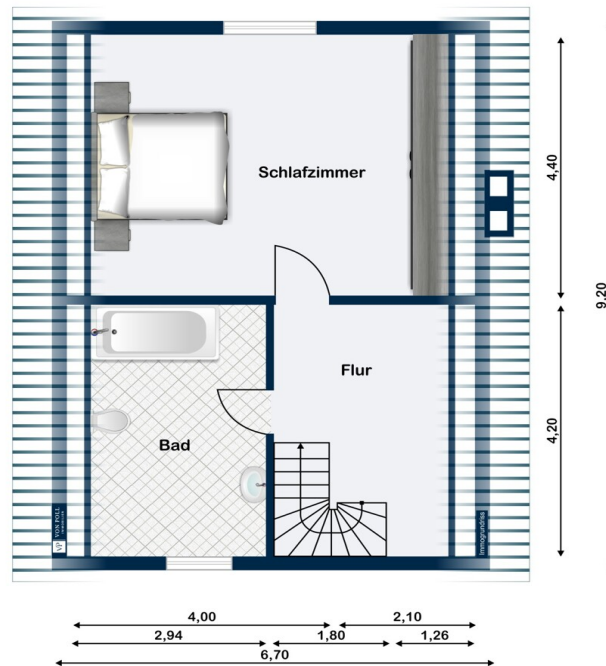
## Die Immobilie



Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf

## 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: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Haus vereint naturnahes Wohnen mit besonderem Wohnkomfort und bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die Ruhe, Wasserlage und Waldnähe in harmonischer Umgebung suchen. Eingebettet in eine idyllische Landschaft direkt an einem ruhigen Nebenarm des Oder-Spree-Kanals genießen Sie hier eine außergewöhnliche Atmosphäre mit viel Privatsphäre und direktem Zugang zur Natur.

Das ca. 918 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine liebevoll angelegte Außenanlage mit Baumbestand, gemütlichen Rückzugsorten und einem direkten Zugang zum Wasser. Ein privater Bootssteg macht die Immobilie besonders attraktiv für Wasser- und Naturliebhaber. Zusätzlich besteht ein Pachtvertrag über weitere ca. 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, wodurch sich das Grundstück nochmals angenehm erweitert.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist bezugsfrei. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen sowie einen großzügigen Wintergarten, der ganzjährig als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann und durch seinen Kamin eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Vom Schlafzimmer im Dachgeschoss genießen Sie einen schönen Blick auf das Wasser und den Garten.

Im Wohnbereich sorgt ein weiterer Kamin für behagliche Stunden. Die Küche befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch kurze Wege und eine praktische Aufteilung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein Badezimmer im Dachgeschoss. Auch die Außen- und Nebengebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das große Doppelcarport verfügt über zwei Stellplätze sowie einen angrenzenden Nebenraum mit 32A-Stromanschluss – ideal für Fahrzeuge, Boote, Caravan oder als Hobbybereich. Zwei gedämmte Holzgartenhäuser mit Stromanschluss erweitern die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich und eignen sich beispielsweise als Gästezimmer, Atelier oder praktische Abstellräume. Ein Keller mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche rundet das Angebot ab.

Die Immobilie wurde auf den Grundmauern eines Bungalows aus den frühen 1970er Jahren errichtet und im Jahr 1998 umfassend erweitert sowie modernisiert. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung mit Heizkörpern.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Die Städte Erkner, Fürstenwalde und Berlin sind schnell erreichbar. Über die nahegelegene A12 bestehen hervorragende Verbindungen in Richtung Berlin, Frankfurt (Oder) und Polen.

**Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreenhagen / Braunsdorf**

## Alles zum Standort

### **GEOGRAFIE:**

Spreenhagen ist eine amtsangehörige Gemeinde im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg mit ca. 3.494 Einwohnern.

### **LAGE/ VERKEHR:**

Spreenhagen liegt an den Landesstraßen L 23 zwischen Grünheide und Storkow und L 36 zwischen Spreenhagen und Fürstenwalde. Die A 12 (Berlin–Frankfurt (Oder)) mit der Anschlussstelle Storkow und die A 10 (Berliner Ring) mit dem Autobahndreieck Spreeau durchqueren das Gemeindegebiet. Die Fahrtzeit zum neuen Flughafen BER beträgt ca. 30 Autominuten und zum Berliner Stadtzentrum ca. 45 Autominuten.

### **WIRTSCHAFT:**

Die Tesla-Gigafactory eröffnet 2021 ihre Pforten und erwartet mittelfristig ca. 7.000 Arbeitsplätze. Baubeginn der Fabrik war im ersten Halbjahr 2020. In einer ersten Ausbaustufe will Tesla pro Jahr 150.000 Elektrofahrzeuge bauen. Später sollen die Kapazitäten auf bis zu 500.000 Fahrzeuge jährlich erweitert werden.

### **INFRASTRUKTUR in Spreenhagen:**

Es gibt 2 Kitas und 1 Grundschule

Einkaufen: Netto, Post, Tankstelle, Apotheke, Bäcker, Fleischer

Ärzte: Allgemein-Mediziner, Internist, Zahnarzt

### **FREIZEIT/ NATUR:**

Hartmannsdorf wird als Naherholungsgebiet von vielen Berlinern genutzt. Die wald- und wasserreiche Umgebung zieht gerade in den Sommermonaten zahlreiche Gäste an. Besonders reizvoll sind das Landschaftsschutzgebiet um Hartmannsdorf, das Naturschutzgebiet Tribscher See und der Stahlberg.

### **KULTUR:**

Der Kulturverein 'Kulturlandschaft-Spree' e.V. organisiert regelmäßig interessante, kulturelle Veranstaltungen für Anwohner und Gäste.

Gottesdienste und Konzerte finden in der Kirchgemeinde Spreenhagen und in der Hoffnungskirche nach Neu Hartmannsdorf statt.

**Objektnummer: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26016004 - 15528 Spreehagen / Braunsdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat**

---

**Friedrichstraße 53b, 15537 Erkner**

**Tel.: +49 3362 - 50 97 730**

**E-Mail: [erkner@von-poll.com](mailto:erkner@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**