

Großräschen

# Exclusive living with harbor flair - upscale condominium with terrace & garden directly on the lake

*Property ID: 25446020*



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25446020 - 01983 Großräschens

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25446020 - 01983 Großräschens

## At a glance

Property ID	25446020	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 93 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Like new
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2017		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25446020 - 01983 Großräschens

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.12.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25446020 - 01983 Großräschens

## The property



Property ID: 25446020 - 01983 Großräschens

## The property



Property ID: 25446020 - 01983 Großräschens

## The property



Property ID: 25446020 - 01983 Großräschen

## The property



Property ID: 25446020 - 01983 Großräschchen

## The property



Property ID: 25446020 - 01983 Großräschen

## The property



Property ID: 25446020 - 01983 Großräschener

## A first impression

For sale is a high-quality, fully-appointed 3-room apartment with approximately 93 m<sup>2</sup> of living space in a multi-family building completed in 2017 in the exclusive harbor district of Großräschener. Located on the ground floor, this unit boasts modern amenities, a prime location directly on the Großräschener harbor, and a spacious outdoor area with a roughly 30 m<sup>2</sup> terrace and approximately 200 m<sup>2</sup> garden – a rare highlight in this neighborhood. The heart of the apartment is the open-plan living area, which harmoniously combines the living and dining areas with an integrated, high-quality fitted kitchen. Large windows create a light-filled atmosphere and provide direct access to the terrace and garden. The spacious bedroom offers ample room for a double bed and a large wardrobe. An additional room can be used flexibly as a children's room, guest room, or home office, offering a wide range of possibilities. The elegant master bathroom features a walk-in shower, bathtub, contemporary fixtures, and stylish tiles. A separate utility room provides additional functionality and offers potential for expansion if desired. In addition, a storage room in the basement is available. The apartment is heated by a modern gas central heating system, supplemented by a photovoltaic system – a major plus in terms of energy efficiency. A fiber optic connection ensures fast internet access and state-of-the-art digital infrastructure. Furthermore, a dedicated parking space and a lockable single garage, offering immediate access and added security, are part of this exclusive offer. The apartment's location combines urban convenience with a private retreat and is equally suitable for couples, small families, or discerning singles who value modern living comfort, high-quality furnishings, and an attractive location. Thanks to its proximity to the lake and harbor, the apartment is ideal for those seeking peace and relaxation, boating enthusiasts and owners, and anyone who loves the lake and harbor. It also presents an interesting option for investors, for example, as a high-quality vacation apartment or investment property in a dynamically growing lakeside city. We would be pleased to present this exceptional offer to you during a personal viewing. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25446020 - 01983 Großräschener See

## Details of amenities

- moderne Eigentumswohnung am Stadthafen und Großräschener See
- Baujahr: 2017
- Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrasse)
- große 30m<sup>2</sup> Terrasse
- exklusiver 200m<sup>2</sup> Garten
  - inkl. automatischen Bewässerungssystem
- 3-Zimmer-Eigentumswohnung
  - Wohnzimmer mit direktem Terrassen-Zugang
  - offene Küche mit moderner Einbauküche und Essbereich
  - Kinderzimmer
  - Schlafzimmer
  - Master-Bad mit Dusche und Badewanne
  - HWR (ggf. Ausbaureserve)
  - zusätzlicher Abstellraum im Keller
- moderne und effiziente Gasheizungsanlage mit PV Unterstützung
- Gasfaseranschluss
- 1 PKW-Stellplatz
- 1 Garage

Property ID: 25446020 - 01983 Großräschener

## All about the location

Die See- und Hafenstadt Großräschener liegt im Süden Brandenburgs, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, und bildet das nördliche Tor zum beliebten Urlaubsgebiet "Lausitzer Seenland". Der aufstrebende Tourismusort mit rund 8.600 Einwohnern überzeugt durch seinen besonderen Charme – geprägt vom neu entstandenen Großräschener See mit modernem Stadthafen, Seebrücke und gepflegten Badestränden. Dieses maritime Ambiente macht Großräschener zu einem Anziehungspunkt für Einheimische und Besucher aus nah und fern.

Neben seiner touristischen Bedeutung entwickelt sich Großräschener zunehmend zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort mit einer soliden Struktur aus kleinen und mittelständischen Unternehmen. Ein wichtiges Zukunftsprojekt ist der bis 2028 entstehende, von der Stadt initiierte Co-Working-Campus in unmittelbarer Hafennähe – ein klares Signal für Innovation und moderne Arbeitswelten.

Mit fünf Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, einer Oberschule, dem Lehrbauhof sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten präsentiert sich Großräschener als ausgesprochen familienfreundliche Seestadt.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Durch die zentrale Lage zwischen Berlin und Dresden, den direkten Anschluss an die Autobahn A13 sowie die Bundesstraßen B96 und B169 erreicht man die sächsische Landeshauptstadt Dresden in rund 40 Minuten, den Hauptstadtflughafen BER in etwa 60 Minuten. Der Bahnhof Großräschener bietet zudem stündliche Regionalbahnverbindungen nach Berlin, Potsdam und Dresden.

Ein gut ausgebautes Radwegenetz verbindet nicht nur die einzelnen Stadt- und Ortsteile miteinander, sondern ermöglicht auch abwechslungsreiche Touren durch das gesamte Lausitzer Seenland.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden (Flughafen): 60km
- Flughafen Berlin (BER): 110km
- Spreewald: 35km
- Cottbus: 35km

**Property ID: 25446020 - 01983 Großräschens**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2027.

Endenergiebedarf beträgt 62.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25446020 - 01983 Großräschener

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg  
Tel.: +49 3573 - 7 288 244  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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