

Großräschen

# Vivienda exclusiva con estilo portuario: condominio de lujo con terraza y jardín directamente en el lago

Número de propiedad: 25446020



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen

## De un vistazo

Número de propiedad	25446020
Superficie habitable	ca. 93 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2017
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	349.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	62.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.12.2027	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen

## Una primera impresión

Se vende un apartamento de 3 habitaciones, totalmente equipado y de alta calidad, con aproximadamente 93 m<sup>2</sup> de superficie habitable en un edificio multifamiliar, finalizado en 2017, en el exclusivo barrio portuario de Großräschen. Ubicado en la planta baja, este apartamento cuenta con comodidades modernas, una ubicación privilegiada junto al puerto de Großräschen y una amplia zona exterior con una terraza de aproximadamente 30 m<sup>2</sup> y un jardín de aproximadamente 200 m<sup>2</sup>, una joya única en este barrio. El corazón del apartamento es la sala de estar de planta abierta, que combina armoniosamente el salón y el comedor con una cocina integrada y equipada de alta calidad. Los amplios ventanales crean un ambiente luminoso y ofrecen acceso directo a la terraza y al jardín. El espacioso dormitorio ofrece amplio espacio para una cama doble y un amplio armario. Una habitación adicional se puede utilizar como habitación infantil, habitación de invitados o despacho, ofreciendo un amplio abanico de posibilidades. El elegante baño principal cuenta con ducha a ras de suelo, bañera, grifería contemporánea y elegantes azulejos. Un lavadero independiente ofrece funcionalidad adicional y potencial de ampliación si se desea. Además, hay un trastero disponible en el sótano. El apartamento cuenta con un moderno sistema de calefacción central de gas, complementado con un sistema fotovoltaico, una gran ventaja en términos de eficiencia energética. Una conexión de fibra óptica garantiza un acceso rápido a internet y una infraestructura digital de vanguardia. Además, esta exclusiva oferta incluye una plaza de aparcamiento exclusiva y un garaje individual con cerradura, con acceso inmediato y mayor seguridad. La ubicación del apartamento combina la comodidad urbana con un remanso de paz y es ideal tanto para parejas como para familias pequeñas o personas solteras exigentes que valoran la comodidad de una vida moderna, muebles de alta calidad y una ubicación atractiva. Gracias a su proximidad al lago y al puerto, el apartamento es ideal para quienes buscan paz y relajación, para aficionados y propietarios de barcos, y para cualquier persona que ame el lago y el puerto. También representa una opción interesante para inversores, por ejemplo, como apartamento vacacional de alta calidad o propiedad de inversión en una ciudad junto al lago en constante crecimiento. Estaremos encantados de presentarle esta excepcional oferta durante una visita personal. Esperamos su consulta.

**Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großbräschen**

## **Detalles de los servicios**

- **moderne Eigentumswohnung am Stadthafen und Großbräschener 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**

**Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen**

## Todo sobre la ubicación

Die See- und Hafenstadt Großräschen 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 Großräschen zu einem Anziehungspunkt für Einheimische und Besucher aus nah und fern.

Neben seiner touristischen Bedeutung entwickelt sich Großräschen 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 Großräschen 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 Großräschen 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

**Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**Número de propiedad: 25446020 - 01983 Großräschen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

**Tel.: +49 3573 - 7 288 244**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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