

Beetzsee

## Großzügiges Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht & vielen Extras

???????: 25165082



?????: 449.000 EUR • ?????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ?????: 792 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

## ?? ??? ????

????????? ????????	25165082
???????????	ca. 162 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
???????????	2
????? ??????????????	1994
????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ???????

????? ????????	449.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ?????, ?????, ????????????????? ?????????, ????????

????????? ????????: 25165082 - 14778 Beetzsee

???????????????? ???? ?????????????

???????????	???????????	???????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	??????	???????????	D
???????????????	16.12.2035	???????????	1994
???????????		???????????	
???????????????	??????	???????????	

???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



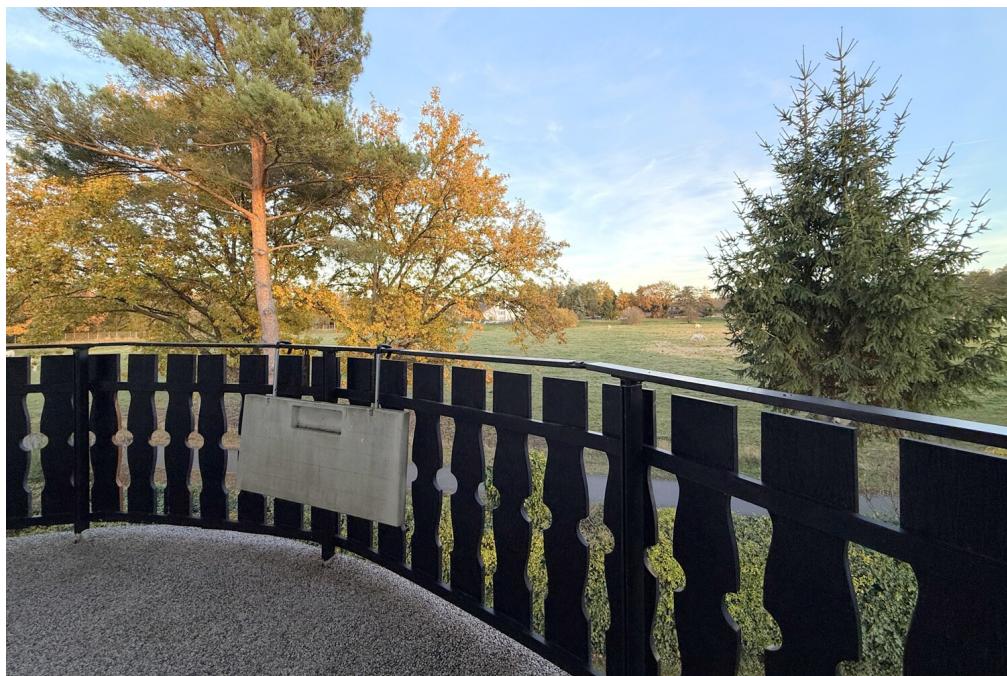
???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ???????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

?? ??????



?????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

## ??? ????? ????????

Dieses Einfamilienhaus verbindet naturnahes Wohnen mit Komfort auf 3 Etagen und bietet einen Rückzugsort, an dem Entschleunigung und Lebensqualität im Mittelpunkt stehen. Helle Räume und durchdachte Architektur bieten ein harmonisches Wohngefühl.

Das Erdgeschoss empfängt Bewohner und Besucher mit einer freundlichen Diele, die den Zugang zu allen Räumen und Etagen ermöglicht. Die funktionale Einbauküche bietet kurze Wege und ausreichend Platz für den Alltag. Ein Gäste-WC ergänzt die Ebene auf praktische Weise. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Erker, großen Fensterflächen und einem stilvollen Wandkamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche gelangt man direkt auf die große Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert.

Im Dachgeschoss befinden sich ein helles Kinderzimmer, ein separates Arbeitszimmer sowie das Schlafzimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet mit Badewanne und Dusche. Ein Balkon mit traumhafter Aussicht unterstreicht den besonderen Charakter dieser Etage und lädt dazu ein, den Blick über die Landschaft schweifen zu lassen.

Der ausgebaute Keller erweitert das Haus um wertvolle Nutz- und Wohnflächen. Ein zentraler Flur führt in die Waschküche, den Heizungsraum sowie einen großzügigen Hobbyraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein Gästezimmer, das sich ideal für Besuch oder als zusätzlicher Rückzugsbereich eignet.

Auch technisch präsentiert sich das Haus solide und durchdacht. Beheizt wird es über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 1994. Im Erdgeschoss und im Keller sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Im Dachgeschoss übernehmen Heizkörper diese Aufgabe. Rollläden an den Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort, Sichtschutz und Sicherheit. Alle Fenster haben eine Isolierverglasung. Ein integrierter Rückstauschutz für das Abwasser bietet zusätzliche Sicherheit. Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine moderne Photovoltaikanlage mit 5,655 kWp, die eine effiziente Eigenstromnutzung ermöglicht und den Anspruch an zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen unterstreicht.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Wir laden Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang



VON POLL  
REAL ESTATE

ein.

???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

## ????????????? ??? ??????

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1994
- ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- helle Räume
- Gäste-WC
- funktionale Einbauküche (2017)
- Dunstabzug nach draußen
- großes Wohn- und Esszimmer
- Wandkamin
- Erker
- bodentiefe Fenster
- große Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im DG
- Balkon mit traumhafter Aussicht
- voll unterkellert
- "Weiße Wanne"
- ausgebauter Keller
- Hobbyraum, Gästezimmer und Waschküche mit Dusche im Keller
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung im EG, Heizkörper im DG
- Fußbodenheizung und Heizkörper im Keller
- Rollläden
- Rückstauschutz für Abwasser
- PV-Anlage (5,655 kWp)
- Glasfaseranschluss
- praktisches Vordach
- gepflegter Garten
- Garage & Werkstatt
- Carport & Schleppdach
- Geräteschuppen
- elektrisches Flügeltor (2017)
- zwei Brunnen
- malerische Aussicht
- direkte Lage am Feldrand

???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

## ??? ??? ??? ????????

Eingebettet in eine traumhafte Seenlandschaft befindet sich die Gemeinde Beetzsee, deren Geschichte untrennbar mit dem Wasser verbunden ist. Schon früh siedelten Menschen an den Ufern des gleichnamigen Sees, der bis heute das landschaftliche Herzstück der Region bildet. Alte Feldsteinkirchen, historische Dorfkerne und weite Wiesen erzählen von einer langen, ruhigen Entwicklung im Einklang mit der Natur. Schilfgürtel, lichte Wälder und das glitzernde Wasser prägen ein Bild von Ursprünglichkeit und Erholung, das zu jeder Jahreszeit seinen eigenen Zauber entfaltet.

Trotz ihrer naturnahen Lage verfügt die Gemeinde Beetzsee über eine solide und lebensnahe Infrastruktur. Gut ausgebauten Straßen verbinden die Ortsteile miteinander und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Stadt Brandenburg an der Havel. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindertagesstätten und gastronomische Angebote sind in der näheren Umgebung vorhanden und sichern eine hohe Lebensqualität. Rad- und Wanderwege entlang des Beetzsees ergänzen das Verkehrsnetz und machen die Region für Besucher und Bewohner gleichermaßen attraktiv.

Der Ortsteil Brielow gilt als besonders idyllisches Juwel der Gemeinde. Direkt am Wasser gelegen, öffnet sich hier der Blick auf weite Seeflächen, kleine Bootsanleger und liebevoll gepflegte Uferbereiche. Der historische Dorfkern mit seiner Kirche und den gewachsenen Strukturen verleiht Brielow einen unverwechselbaren, dörflichen Charakter. Gleichzeitig ist der Ort ein beliebter Ausgangspunkt für Wassersport, Spaziergänge und Naturbeobachtungen – ein Platz, an dem Ruhe, Tradition und landschaftliche Schönheit harmonisch zusammenfinden.

**REGIONALBAHN:** (Ab Brandenburg HBF)

Potsdam ca. 30 Min

Berlin Wannsee ca. 35 Min

Berlin HBF ca. 50 Min

Magdeburg HBF ca. 55 Min

**PKW:**

Brandenburg an der Havel ca. 5 Min

Potsdam ca. 45 Min

Berlin ca. 45 Min

Magdeburg ca. 60 Min

?????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

## ????? ??????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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

???????? ?????: 25165082 - 14778 Beetzsee

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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