

Frankfurt (Oder)

**\*\*\*RESERVIERT\*\*** Modernisiertes Ferienhaus im  
Schlaubetal mit gehobener Ausstattung nah am  
Heleneesee

???????? ??????????: 25421005

RESERVIERT



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

???? ??????: 85.000 EUR • ??????????: ca. 40 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 300 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

?? ??? ??????

???????? ??????????	25421005	????? ???????	85.000 EUR
????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
?????????	1		
????? ??????????????	1973		
?????? ??????????????	1 x ?????	????????? ??????????????	???????? ??????????
		????????	????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

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

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

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

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

KEIN

????????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

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



???????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

?? ?????????



???????? ?????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

?? ????????



???????? ?????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

?? ????????





???????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

?? ?????????



???????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

?? ?????????



???????? ??: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

?? ????????





VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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

????????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

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



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details der Immobilie.  
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: 033631 - 80 30 59

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

???????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

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

Zum Verkauf steht ein charmantes, 1973 erbautes und 2019 umfassend modernisiertes zweigeschossiges Ferienhaus mit Satteldach.

Die Immobilie bietet auf ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Küche, Bad sowie einem großem offen gehaltenen Schlafbereich mit 4 Betten.

Die Finnhütte steht auf einem ca. 20.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich mitten im Landschaftsschutzgebiet befindet. Insgesamt stehen auf dem Gelände 23 Finnhütten und Bungalows, die sich alle in Privatbesitz befinden. Da Privatpersonen es nicht gestattet war, Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet zu erwerben, gründeten die Immobilieneigentümer 1997 eine Eigentümergemeinschaft (Finnhütten-Dachsberg GbR), um das Grundstück zu erwerben. Der einzige Zweck dieser seit 28 Jahren bestehenden Grundstücks-GbR ist die Verwaltung des gemeinsamen Grundstücks als Bruchteilsgesellschaft. So werden Müllgebühren, diverse Versicherungen und die Grundsteuer gemeinschaftlich bestritten. Die Grundstücks-GbR ist nach außen nicht geschäftlich tätig und wird es auch zukünftig nicht.

Die Bruchteilsgesellschaft ist eine Form des gemeinschaftlichen Eigentums, bei der mehrere Personen jeweils einen genau bestimmten, ideellen Anteil (Bruchteil) an einem Vermögenswert besitzen.

Mit dem Erwerb der Immobilie erhält der Immobilienbesitzer einen Anteil von 1/23 an der Grundstücks-GbR. Dies erfolgt durch einen notariell beglaubigten Abtretungsvertrag der GbR-Anteile.

Die Immobilien selbst sind kein Bestandteil dieser Grundstücks-GbR. So ist für Wasser und Strom sowie für sämtliche Immobilien-spezifischen Belange der Immobilien-Besitzer selbst verantwortlich. Zu jeder Immobilie gehört ein ca. 300 m<sup>2</sup> großer Gartenbereich, der nur von der jeweiligen Finnhütte genutzt wird. Der Gartenbereich der Rehwiese 12 endet direkt am Waldrand. Mehr Ruhe und Natur geht nicht.

Die Parkflächen für die Autos sowie der Bereich für die Müllcontainer befinden sich auf dem gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Eine Schranke, die nur durch die Immobilien-Besitzer zu öffnen ist, regelt den Zugang zum Gesamt-Grundstück. So ist eine ruhige, entspannte und sichere Atmosphäre auf dem gesamten Gelände garantiert.

Das Grundstück lädt zum Entspannen ein und verfügt über einen eigenen Stellplatz. Die Lage des Objektes in einer ruhigen Bungalowsiedlung am Waldrand im

Landschaftsschutzgebiet bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit vom Alltag.

Die im Jahr 2019 durchgeführte Modernisierung umfasste die komplette Sanierung der Innenräume, der Terrasse sowie der Außenfassade. Dabei wurde die Raumaufteilung im Erd- und Obergeschoss neu organisiert, um die vorhandene Wohnfläche optimal zu nutzen. Große Panoramafenster sorgen für eine angenehme Belichtung der Räume, neue Fenster mit Rollläden bieten zusätzlichen Komfort.

Besondere Highlights dieser Immobilie sind die maßgefertigte Holzterrasse, die einen sicheren Zugang zum Obergeschoss bietet sowie die massiven Kiefernholzböden im gesamten Haus. Maßgefertigte Regale aus hochwertigem Massivholz fügen sich nahtlos in das Raumkonzept ein. Die Verarbeitung des Holzes erfolgte mit natürlichen Baustoffen unter völligem Verzicht auf chemische Mittel.

Für mehr Wohlbefinden wurde im Wohnzimmer eine Fußbodenheizung installiert, die sich auch im neu gestalteten Badezimmer mit bodengleicher Dusche wiederfindet. Die Küche wurde ebenfalls komplett erneuert und mit modernen Geräten wie Herd, Backofen, Waschmaschine und Kühlschrank ausgestattet.

Zum Entspannen laden die große Terrasse und die naturbelassene Grünfläche ein. Hier steht auch der Grill - Grillkohle, Anzünder und Grillbesteck sind im Gartenhäuschen vorhanden.

Das Ferienhaus bietet ausreichend Platz für bis zu vier Personen und wird inklusive Mobiliar angeboten. Darin enthalten ist ein Anteil an der Grundstücks-GbR.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses liebevoll modernisierten Ferienhauses. Ob als persönlicher Rückzugsort oder als attraktives Ferienhaus mit Charme - diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Gerne stellen wir Ihnen das Haus persönlich vor und beantworten Ihre Fragen.

??????? ???????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

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

- Gesellschaftsanteil von 1/23 an der „Eigentümergeinschaft Finnhütten-Dachsberg GbR“

- Wohnfläche ca. 40 m<sup>2</sup>

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:

?Baujahr: 1973

?Holzhaus mit spitzem Satteldach

?Wohnraum, Küche, Bad und Schlafraum

?Parkplatz auf dem Gelände

?Komplettsanierung 2019 im Innenbereich sowie Terrasse und Außenfassade:

- Komplett neue Raumaufteilung im Ober- und Erdgeschoss mit optimaler Ausnutzung der vorhandenen Wohnfläche für ein angenehmes Wohngefühl

- Neue Fenster inkl. Rollläden

- Großes Panoramafenster

- Maßgefertigte Holztreppe zum sicheren Erreichen des Obergeschosses auch für Kinder, Senioren und Haustiere

- Massivholzboden (Kiefer) im Erdgeschoss und Obergeschoss

- Maßgefertigte Regale, Garderobe sowie Haushaltsschrank für Reinigungsgeräte etc. aus Massivholz

- Hochwertige Holzverarbeitung mit natürlichen Baustoffen, keine Chemie

- Fußbodenheizung im Wohnbereich

- Komplette Neugestaltung des Bades inkl. Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche

- Komplette Neugestaltung der Küche inkl. Herd, Backofen, Waschmaschine, Kühlschrank

???????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

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

#### GEOGRAFIE:

Frankfurt an der Oder ist eine am Westufer der Oder gelegene kreisfreie Stadt im östlichen Brandenburg und ein wichtiges Wirtschaftszentrum mit zukunftsorientierten Wachstumspotenzialen. Verschiedene Zweige der Industriegewirtschaft in den Bereichen Automotive, Ernährungswirtschaft, Logistik oder Metallerzeugung haben sich hier angesiedelt. In Frankfurt (Oder) leben ca. 57.000 Einwohner.

#### LAGE/VERKEHR:

Die Finnhütte liegt in einer ruhigen, separaten, mit einer Schranke versehenen Siedlung in unmittelbarer Nähe zum Helenensee und dem gleichnamigen Freizeitpark. Zum Hauptstrand sind es nur 5-10 Minuten Fußweg.

Direkte Verkehrsanbindungen, wie unter anderem an die BAB 12 sowie an die B 112, gewährleisten eine angenehme An- und Abreise. Binnen etwa 45 Autominuten erreicht man – nicht zuletzt aufgrund der guten Verkehrsanbindungen über die Autobahn A12- die Hauptstadt mit ihrem internationalen Flughafen Berlin BER.

Fürstenwalde ist ca. 36 km, Grünheide ist ca. 59 km und die Stadt Erkner ca. 70 km entfernt.

#### FREIZEIT/ NATUR:

Zu den beliebten Sehenswürdigkeiten zählen der Tierpark, die St. Marien Kirche und das Kleist Museum. Ein gemütlicher Bummel durch die beschauliche Fußgängerzone mit den charmanten Boutiquen, Fachgeschäften und einem reichen gastronomischen Angebot lohnt sich immer. Die romantische Altstadt zeichnet sich insbesondere durch historische Bauwerke in norddeutscher Backsteingotik aus. Die schöne Uferpromenade lädt mit ihrem herrlichen Panoramablick auf die Oderwiesen zu einem ausgiebigen Spaziergang ein.

Auch Kulturbefragte werden in Frankfurt (Oder) nicht enttäuscht. Neben drei Museen bietet die Stadt drei weitere Theater. Das brandenburgische Staatsorchester hat seinen Sitz ebenfalls in Frankfurt (Oder) und begeistert internationales Publikum in der stadteigenen Konzerthalle. Familien und jungen Menschen erwartet ein hervorragendes Bildungsangebot – von Kitas, über alle Regelschulformen bis hin zu der Europa Universität Viadrina mit zahlreichen Zukunftsstudiengängen.

Der nahe gelegene Helenensee zählt zu den saubersten Seen in Deutschland und hält für Jung und Alt ein vielfältiges Freizeitangebot bereit.



??????? ???????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

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

**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.

???????? ??????????: 25421005 - 15236 Frankfurt (Oder)

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

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

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow  
Tel.: +49 33631 - 80 30 59  
E-Mail: bad.saarow@von-poll.com

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

---

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