

## Großräschen

**??????????? ???? ?????? ??? ??????? ????-  
 ?????? ???? ???? ???? ?? ???? ??  
         ???? ???? ???? ??**

**Αριθμός ακινήτου: 25446020**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 93 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3**

**Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen**

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

Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen

?? ??? ?????

|                 |                                                |
|-----------------|------------------------------------------------|
| ????????        | 25446020                                       |
| ????????        | ca. 93 m <sup>2</sup>                          |
| ??????          | 1                                              |
| ??????          | 3                                              |
| ???????? ??     | 2                                              |
| ????????        |                                                |
| ????????        | 1                                              |
| ???? ?????????  | 2017                                           |
| ????? ????????? | 1 x ????????? ????<br>?????????, 1 x<br>?????? |

|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ?????         | 299.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ??????                                                                                |
| ????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????? ????????? | ??????                                                                                |
| ??????             | ??????, ????,<br>????????????<br>??????                                               |

Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen

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

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ?????????? |
| ????? ???????????                                 | ??????               |
| ?????????????<br>????????????????<br>???????? ??? | 01.12.2027           |
| ????? ???????????                                 | ??????               |

|                                                                            |               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ????????????????<br>??????????                                             | BEDARF        |
| ???????? ???????<br>??????????                                             | 62.80 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2017          |

Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen

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

????????? ??? ?????? ??????????, ?????? ?????????????? ????????????? 3 ?????????? ?? ????????? 93  
?.?. ?????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?? 2017 ?????? ??????????????  
????????? ??? ?????????? Großräschen. ?????????? ??? ???????, ??? ? ?????? ??????????  
?????????? ???????, ??? ??????????? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????? Großräschen ???  
????? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ????????? 30 ?.?. ??? ?????? ????????? 200 ?.?. - ???  
?????? ?????????? ?? ??? ?? ?????????? ? ?????? ??? ?????????????????? ?????? ? ??????? ??????  
?????????????, ? ?????? ??????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ???  
????????????????, ?????? ??????????? ?????????????????? ????????. ?? ?????? ?????????? ??????????????  
??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????. ??  
?????????? ?????????????? ??????????? ??????? ??? ??? ?????? ?????????? ??? ??? ??????  
?????????. ??? ?????????? ?????????? ??????? ?? ??????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????,  
????????? ?????????????? ? ?????????? ??? ??????, ?????????????????? ??? ?????? ?????? ??????????????????. ??  
????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??????, ??????????, ?????????? ??????????? ??? ??????  
?????????. ??? ?????????? ??????????? ?????????? ?????????? ?????????????????????? ???  
????????????? ?????????????? ???????????, ??? ?? ??????????????. ??????????, ?????????????? ?????????? ???  
?????????. ?? ?????????????? ??????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ???????, ??  
?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ????????? - ??? ??????????? ??????????????? ??? ??????  
??? ?????????????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ?????? ??????????????? ?????????? ?????????? ???  
????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??????????. ?????????, ??? ?????? ??? ? ??????????????  
??? ??? ?????????????? ??????, ??? ?????????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??????????,  
????????????? ?????? ?????? ??? ?????????????????? ??????????. ? ?????????? ??? ??????????????????  
????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
?????????, ?????? ?????????????? ? ??????????????? singles ??? ?????????? ??? ?????? ???  
????????????? ?????????????, ??? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ??????????. ????  
????? ?????????? ??? ?? ?? ?????? ??? ?? ??????, ?? ?????????????? ?????? ?????????? ??? ??????  
????????????? ?????? ??? ??????????, ?????????? ??? ?????????????? ??????, ??? ?????? ?????? ??  
????? ??? ?? ??????. ?????????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????, ???  
?????????????, ?? ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ? ?????????????? ?????????? ?? ???  
?????????? ?????????????????? ?????? ?????? ??? ??????. ?? ?????????? ?? ??? ?????????????????????? ??????  
??? ?????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ???  
?? ?????????? ???.

**Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen**

**????????????? ??? ????????**

- **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**



**Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen**

**??? ??? ??? ?????????**

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

**Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großbräschen**

**????? ????????????**

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25446020 - 01983 Großräschen**

**?????????? ??????????????**

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

**René Swat**

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

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

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

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

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