

Großräschen

# Exkluzív élet kikötoi hangulattal - igényes apartman terasszal és kerttel közvetlenül a tóparton

VP azonosító: 25446020



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 93 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25446020 - 01983 Großräschen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25446020 - 01983 Großräschen

## Áttekintés

VP azonosító	25446020
Hasznos lakótér	ca. 93 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	2017
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25446020 - 01983 Großräschen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.12.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25446020 - 01983 Großbräschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446020 - 01983 Großbräschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446020 - 01983 Großbräschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446020 - 01983 Großbräschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446020 - 01983 Großbräschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446020 - 01983 Großbräschen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25446020 - 01983 Großräschen**

## Az első benyomás

Eladó egy kiváló minőségű, teljesen felszerelt, kb. 93 m<sup>2</sup> lakótérrel rendelkező, 3 szobás lakás egy 2017-ben épült többlakásos épületben, Großräschen exkluzív kikötonegyedében. A földszinten található lakás modern felszereltséggel, kiváló elhelyezkedéssel, közvetlenül a Großräschen kikötőjében, valamint tágas kültéri résszel, kb. 30 m<sup>2</sup>-es terrasszal és kb. 200 m<sup>2</sup>-es kerttel rendelkezik – ritka különlegesség ebben a környékben. A lakás szíve a nyitott teru nappali, amely harmonikusan ötvözi a nappalit és az étkezőt egy integrált, kiváló minőségű, beépített konyhával. A nagy ablakok világos légkört teremtenek, és közvetlen hozzáférést biztosítanak a teraszhoz és a kerthez. A tágas hálószobában boven van hely egy dupla ágynak és egy nagy gardrószelekrenek. Egy további szoba rugalmasan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként, így széleskörű lehetőségeket kínál. Az elegáns fő fürdőszobában zuhanykabin, fürdőkád, modern szerelvények és stílusos csempék találhatók. A különálló háztartási helyiség további funkcionalitást biztosít, és igény esetén bővítési lehetőséget kínál. Ezen felül egy tárolóhelyiség is rendelkezésre áll az alagsorban. A lakást modern gáz központi futési rendszer futi, amelyet fotovoltaiikus rendszer egészít ki – ami jelentős elony az energiahatékonyság szempontjából. Az optikai kábeles kapcsolat gyors internet-hozzáférést és korszerű digitális infrastruktúrát biztosít. Továbbá, ehhez az exkluzív ajánlathoz tartozik egy saját parkolóhely és egy zárható, egy személyes garázs, amely azonnali hozzáférést és fokozott biztonságot nyújt. A lakás elhelyezkedése ötvözi a városi kényelmet a privát menedéssel, és egyaránt alkalmas párok, kis családok vagy igényes egyedülállók számára, akik értékelik a modern lakhatási kényelmet, a minőségi berendezést és a vonzó elhelyezkedést. A tó és a kikötő közelségének köszönhetően a lakás ideális a nyugalomra és pihenésre vágyóknak, a hajózás szerelmeseinek és tulajdonosoknak, valamint mindenkinek, aki szereti a tavat és a kikötőt. Befektetők számára is érdekes lehetőséget kínál, például egy dinamikusan növekvő tóparti városban egy minőségi nyaralóként vagy befektetési ingatlanként. Örömmel mutatjuk be Önnek ezt a kivételes ajánlatot egy személyes megtekintés során. Várjuk megkeresését.

**VP azonosító: 25446020 - 01983 Großbräschen**

## **Részletes felszereltség**

- **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**

**VP azonosító: 25446020 - 01983 Großräschen**

## Minden a helyszínrol

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

**VP azonosító: 25446020 - 01983 Großbräschen**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25446020 - 01983 Großräschen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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