

Großbräsen

# Exklusive Maisonettewohnung in Seenähe: Moderner Wohnkomfort auf zwei Ebenen und großer Terrasse

**CODICE OGGETTO: 25446011**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großräschen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                       |                                                 |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25446011              | Prezzo d'affitto      | 1.500 EUR                                       |
| Superficie netta    | ca. 137 m²            | Costi aggiuntivi      | 150 EUR                                         |
| Piano               | 2                     | Appartamento          | Maisonette                                      |
| Vani                | 4                     | Stato dell'immobile   | Come nuovo                                      |
| Camere da letto     | 3                     | Tipologia costruttiva | massiccio                                       |
| Bagni               | 1                     | Superficie lorda      | ca. 20 m²                                       |
| Anno di costruzione | 2022                  | Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |                       |                                                 |

CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Geotermia         | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.05.2032        | Consumo energetico                                    | 23.00 kWh/m²a       |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico | Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
|                                         |                   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                |

CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschchen

## La proprietà



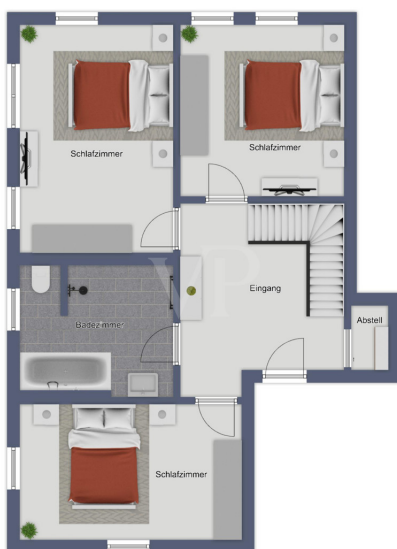
CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großräschen**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese neuwertige Etagenwohnung bietet auf ca. 137 m<sup>2</sup> ein komfortables und modernes Wohnerlebnis. Die im Jahr 2023 fertiggestellte Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Die lichtdurchflutete Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und ist optimal auf die Bedürfnisse von Familien oder Platz schätzenden Paaren abgestimmt. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung. Drei helle, gemütliche Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, bieten großzügigen Wohnkomfort. Das moderne Masterbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und ein separates Gäste-WC auf der zweiten Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse, die zwei Seiten der Wohnung umfasst und zusätzlichen Freiraum bietet. Egal, ob Sie im Freien frühstücken oder nach einem langen Tag entspannen möchten: Die Terrasse erweitert Ihr Wohnzimmer nach draußen und bietet einen Rückzugsort an der frischen Luft.

Die moderne Einbauküche ist mietbar oder käuflich zu erwerben und fügt sich nahtlos in den offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich ein. In der gesamten Wohnung sorgen bodentiefe Fenster für ein angenehmes, helles Ambiente und ein harmonisches Wohnflair.

Auch in puncto Energieeffizienz setzt diese Immobilie Maßstäbe: Mit der Energieeffizienzklasse A+, innovativer Wärmepumpentechnik, einer Fußbodenheizung zum Wärmen und Kühlen sowie einer steuerbaren Lüftungsanlage profitieren Sie von moderner, zeitgemäßer Technik.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, die optional mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können. Im Außenbereich gibt es außerdem einen kostenfreien, wohnheitgebundenen Abstellraum für Fahrräder sowie einen zusätzlichen Abstellraum im Keller, der nützlichen Stauraum bietet.

Der gehobene Wohnkomfort dieser Immobilie wird durch ihre besondere Lage in unmittelbarer Nähe zum Großräschener See vervollständigt. Dadurch stehen Ihnen im Alltag zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie ein besonderes Ambiente zur Verfügung.

Lassen Sie sich von dieser ansprechenden Mietwohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem beeindruckenden Angebot zu machen.

**CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großräschen**

## Dettagli dei servizi

- moderner Wohnkomfort und gehobenes Wohnflair in Seenähe
- lichtdurchflutete 4-Zimmer-Maisonettewohnung
- Baujahr: 2022/2023
- Wohnfläche: 137 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- Energieeffizienzklasse: A+
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich (kühlen und wärmen)
- Master-Bad mit Dusche und Badewanne
- separates Gäste-WC auf 2. Ebene
- große Zwei-Seiten-Terrasse
- moderne neuwertige Einbauküche (Zumietbar oder Kauf)
- 2 PKW-Stellplätze (mit Möglichkeit Wallbox zu installieren)
- kostenfreier Abstellraum für Fahrräder im Außenbereich
- Abstellraum im Keller
- Mindestmietdauer: 2 Jahre

**CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großräschen**

## Tutto sulla posizione

Die See- und Hafenstadt Großräschen liegt im Süden Brandenburgs, im Landkreis Oberspreewald Lausitz. Der Ort, mit seinen ca. 8.600 Einwohnern, blickt auf eine über 150 jährige Bergbautradition zurück und bildet heute das nördliche Tor zum Tourismusgebiet "Lausitzer Seenland". Besonders der neu entstandene Großräschener See, mit Stadthafen, Seebrücke, Badestränden sowie den IBA-Terrassen geben der Stadt ein besonderes Flair.

Darüber hinaus ist Großräschen ein interessanter Wirtschaftsstandort mit einer breiten Struktur von kleinen sowie mittelständischen Firmen. Mit gleich 5 Kita's, 2 Grundschulen, der Oberschule, dem Lehrbauhof sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten untermauert Großräschen seinen Ruf als sehr kinder- und familienfreundliche Seestadt.

Verkehrstechnisch ist die Ortschaft, durch die zentrale Lage zwischen Berlin und Dresden, dem direkten Anschluss an die Autobahn A13, sowie die Bundesstraßen B96 und B169 sehr gut angebunden. Die sächsische Landeshauptstadt Dresden ist dadurch in 40min erreichbar, der Hauptstadtflughafen BER in 60min.

Der Bahnhof Großräschen bietet darüber hinaus stündlich verkehrende Regionalbahn-Anbindungen nach Berlin, Potsdam und Dresden.

Weiterhin verfügt die Stadt über ein sehr gut ausgebautes Radwege-Netz, welches nicht nur die einzelnen Stadt- und Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden (Flughafen): 60km
- Flughafen Berlin (BER): 110km
- Spreewald: 35km
- Cottbus: 35km



**CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großbräschen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 23.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**CODICE OGGETTO: 25446011 - 01983 Großräschen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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