Großräschen

Exklusives Wohnen mit Hafenflair - gehobene Eigentumswohnung mit Terrasse & Garten direkt am See

Número da propriedade: 25446020

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • **ÁREA:** ca. 93 m^2 • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

Numa vista geral

Número da propriedade	25446020
Área	ca. 93 m²
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2017
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	349.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	01.12.2027
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	62.80 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

O imóvel

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

O imóvel

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

O imóvel

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

O imóvel

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

O imóvel

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

O imóvel

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 93 m² Wohnfläche in einem 2017 fertiggestellten Mehrparteienhaus im exklusiven Hafenviertel von Großräschen. Die im Erdgeschoss gelegene Einheit überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, die privilegierte Lage direkt am Großräschener Hafen sowie einen großzügigen Außenbereich mit rund 30 m² Terrasse und ca. 200 m² Garten – ein seltenes Highlight in dieser Umgebung.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohnbereich, welcher eine harmonische Verbindung aus Wohn- und Essbereich mit integrierter, hochwertiger Einbauküche bietet. Große Fensterflächen schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und eröffnen den direkten Zugang zu Terrasse und Garten. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großzügigen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer steht als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice flexibel zur Verfügung. und ermöglicht umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das elegante Masterbad überzeugt mit bodengleicher Dusche, Badewanne sowie zeitgemäßen Sanitäranlagen und stilvollen Fliesen. Ein separater Hauswirtschaftsraum schafft zusätzliche Funktionalität und bietet bei Bedarf Ausbaureserve. Zusätzlich steht Ihnen ein Abstellraum im Keller zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Gas-Zentralheizung, unterstützt von einer Photovoltaikanlage – ein Pluspunkt hinsichtlich Energieeffizienz. Ein Glasfaseranschluss gewährleistet schnellen Internetzugang und zeitgemäße digitale Infrastruktur.
Darüber hinaus sind ein fest zugeordneter Pkw-Stellplatz und eine abschließbare Einzelgarage, die unmittelbare Zugänglichkeit und zusätzliche Sicherheit bieten, Teil dieses exklusiven Angebots.

Die Lage der Wohnung verbindet urbanen Komfort mit einem privaten Rückzugsraum und eignet sich gleichermaßen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage legen. Dank der Nähe zu See und Hafen ist die Wohnung sowohl für Ruhe- und Erholungssuchende, für Bootsliebhaber und -besitzer sowie für See- und Hafenfreunde bestens geeignet. Für Investoren stellt sie zudem eine interessante Option dar, etwa als hochwertige Ferienwohnung oder Anlageobjekt in einer dynamisch wachsenden Seestadt.

Gern präsentieren wir Ihnen dieses besondere Angebot im Rahmen einer persönlichen

Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

Detalhes do equipamento

• moderne Eigentumswohnung am Stadthafen und Großräschener See
• Baujahr: 2017
• Wohnfläche: ca. 93 m² (zzgl. Terrasse)
• große 30m² Terrasse
• exklusiver 200m² 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

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2027.
Endenergiebedarf beträgt 62.80 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25446020 - 01983 Großräschen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

René Swat

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg
Tel.: +49 3573 - 7 288 244
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com