

Bad Saarow

## \*\*\*RESERVIERT\*\*\* Moderner Bungalow in Seenähe

VP azonosító: 25421007



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

VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 97 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 1.469 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Áttekintés

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító             | 25421007                                |
| Hasznos lakótér          | ca. 97 m²                               |
| Szobák                   | 3                                       |
| Hálósobák                | 2                                       |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                                       |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1977                                    |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 1 x Beálló, 1 x<br>Felszíni parkolóhely |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 575.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2014                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Részleges Felújított                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Kandalló,<br>Beépített konyha                                                 |

VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 09.04.2035     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végső<br>energiafogyasztás                                       | 109.74 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2014                |

VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az ingatlan



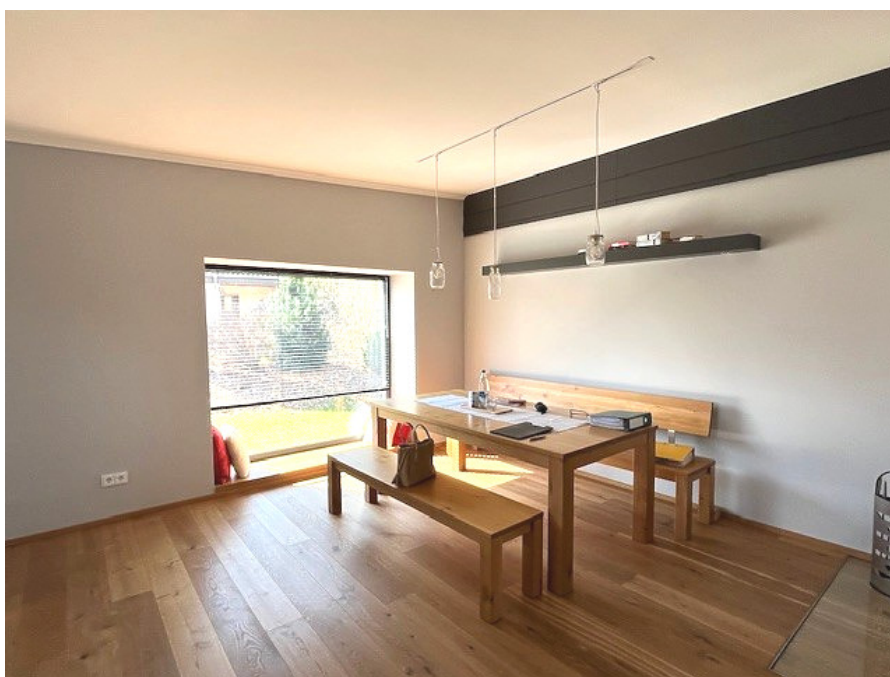
VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az ingatlan



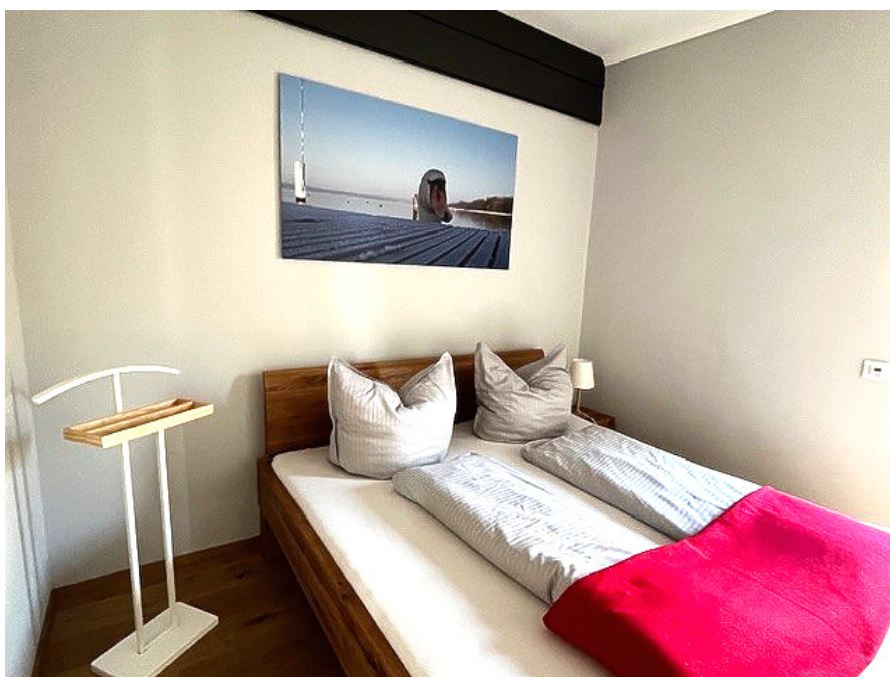
VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

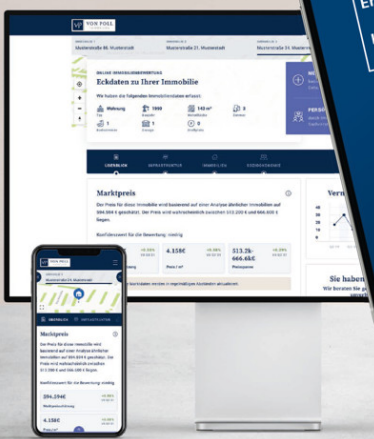
## Az ingatlan



VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az ingatlan





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

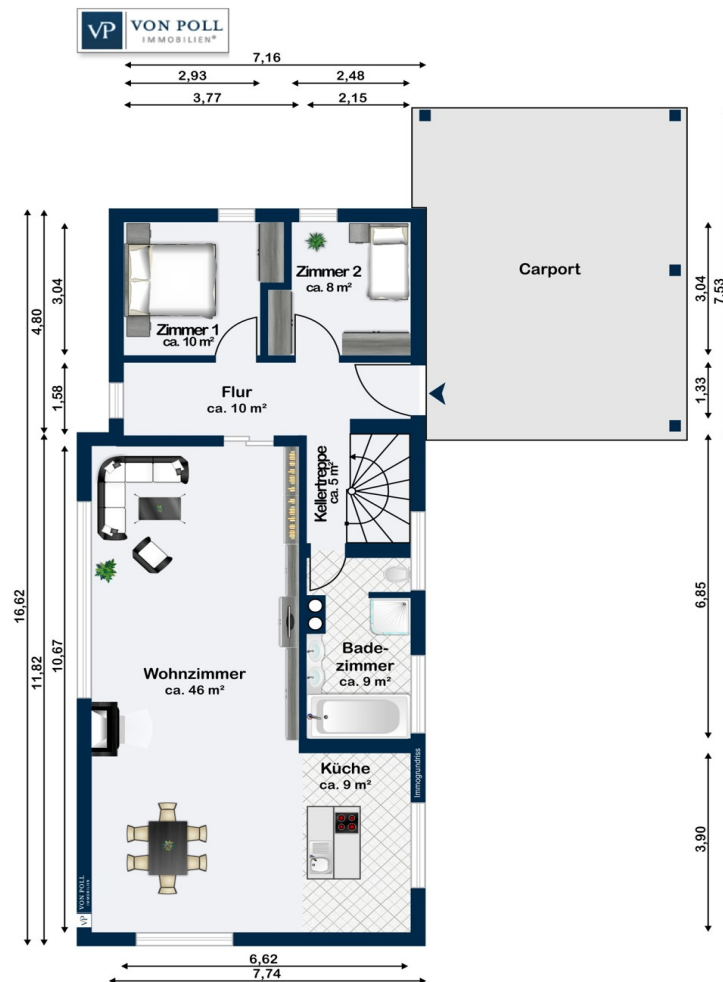
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

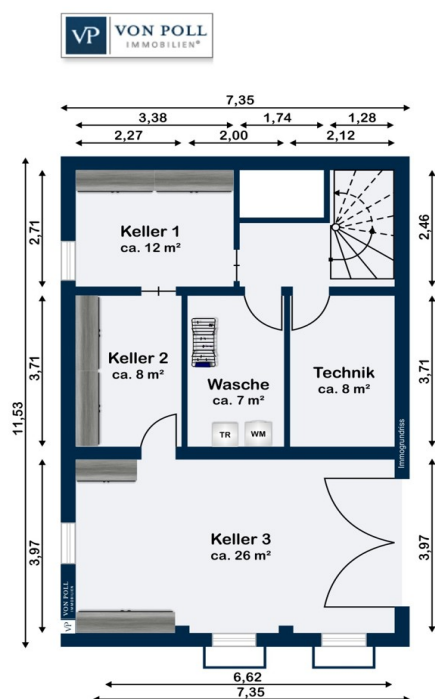
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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

VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Az also benyomás

Zum Verkauf steht ein moderner, unterkellierter Bungalow mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche und angrenzendem Carport auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1469 m<sup>2</sup>. Das Anwesen befindet sich auf der Westseite des Scharmützelsees in ruhiger Lage und nur wenige Schritte vom Uferweg entfernt. Das ursprüngliche Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1977 und wurde in Massivbauweise errichtet. Die umfassende Sanierung und Modernisierung erfolgte in den Jahren 2014 bis 2017. Eine hochwertige Zaunanlage und die Errichtung eines Gartenhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich mit zwei Abstellräumen und einem Unterstand gehören ebenfalls zur Neugestaltung. Durch die ebenerdige Eingangssituation und die schwellenfreie Gestaltung der Erdgeschossflächen eignet sich das Gebäude zum dauerhaften Wohnen auch für Interessenten, die sich altersgerecht verkleinern möchten. Es ist ideal als Zweitwohnsitz für erholsame Tage in der Natur für Großstädter. Durch die im Jahr 2024 genehmigte Umnutzung als Ferienhaus bereichert es das überwiegend durch Wohnungen geprägte Ferienangebot und ist sehr gut nachgefragt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen.

VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Részletes felszereltség

Grundstücksfläche ca. 1469 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 97 m<sup>2</sup>

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:

Baujahr 1977

Umfassende Sanierung und Modernisierung 2014 - 2017

- Neugestaltung Raumaufteilung Erdgeschoss
- Gasheizung und Fußbodenheizung
- Wandoberflächen
- hochwertige Holzdielen in Wohnräumen, Fliesen im Bad
- Kamin in zentraler Anordnung
- Kunststofffenster, doppelt verglast und mit Sicherheitsglas, Sonnenschutzlamellen
- im Wohn-Eßbereich großformatige Fensterflächen u.a mit Schiebeelementen
- Hausdämmung in WDVS
- Dach und Entwässerung
- Elektroinstallation
- Wasser- und Abwasserleitungen sowie Entkalkungsanlage
- Treppenanlage zum Kellergeschoss
- Einbauküche mit Mittelinsel
- TV-Schrank im Wohnbereich
- Einbauschränke in beiden Schlafzimmern

Für die Vermietung als Ferienhaus kann das vorhandene lose Mobiliar und weitere Ausstattungsgegenstände gesondert erworben werden.

AUßENBEREICH:

- Carportanlage mit Witterungsschutz für Hauseingang
- Gartenhaus aus Holz mit zwei geschlossenen Räumen und einem Unterstand
- feste Feuerstelle
- Beetinseln z.T. mit herrlichem Rhododendronbüschen
- Aufwendige Zaunanlage

VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Minden a helyszínr?

**GEOGRAFIE:** Bad Saarow liegt im Landkreis Oder-Spree, etwa 70 km südöstlich von Berlin, direkt am Ufer des Scharmützelsees und ist eines der bekanntesten Naherholungs- und Reiseziele Brandenburgs. In diesem Zusammenhang steht auch die große heutige und zukünftige Bedeutung des Ortes als hochwertiger Wohn- und Wirtschaftsstandort. Als einer der begehrtesten und lebenswertesten Wohnorte in Brandenburg erfreut sich Bad Saarow zunehmender Beliebtheit, die Einwohnerzahlen steigen jedes Jahr. Die Gemeinde Bad Saarow ist gekennzeichnet durch seine walddreichen und überdurchschnittlich großen parkähnlichen Grundstücke der Gründerjahre der Villenkolonie. Als eine von nur fünf deutschen Städten trägt Bad Saarow die repräsentative Auszeichnung „Qualitätsstadt“. Darüber hinaus befinden sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten praktisch direkt vor der Haustür und versprechen echte Lebensqualität. Man wohnt, wo andere Urlaub machen, hat viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, gut geführte Restaurants und muss auf weitere Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs nicht verzichten.

**LAGE/VERKEHR:** Die Gemeinde verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Landstraßen L412 und L35 verbinden Bad Saarow mit regionalen Zielen sowie über die Anschlussstelle Fürstenwalde-West mit der Autobahn A12. Eine Regionalbahnlinie und eine Schifffahrtlinie vernetzen das Umland zu Land und zu Wasser. Fürstenwalde ist ca. 12 km, Grünheide ist ca. 29 km und die Stadt Frankfurt (Oder) ist ca. 43 km entfernt. Den neuen Berliner Flughafen BER ist ca. 55 km entfernt und man erreicht ihn in ca. 40 min. Mit der Bahn sind Sie in nur 50 min im Berliner Zentrum, Bahnhof Friedrichstraße.

**FREIZEIT/ NATUR:** Der Scharmützelsee, der umringt ist von einzigartigen Naturlandschaften, ist Bestandteil der 33 Kilometer langen Bundeswasserstraße Storkower Gewässer mit vielfältigen Wassersportmöglichkeiten und zieht jährlich hunderttausende Besucher an. Die Saarow Marina verfügt über zwei Sportbootanlegestellen mit 200 Liegeplätzen. Alljährlich finden am Märkischen Meer wiederkehrende Events, Konzerte und Veranstaltungen der Spitzenklasse statt. Unzählige Freizeit-, Erholungs- und Gesundheitsangebote können sowohl durch die Einwohner als auch die Gäste genutzt werden. Aktivurlauber, Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen hier beim Wandern, Radeln, Tennisspielen, Golfen, Baden, Segeln, Surfen, Paddeln und Rudern voll auf ihre Kosten. Bad Saarow ist eines der Golfzentren Deutschlands: ein Golf-Resort der Top-Klasse nach internationalen Standards.

VP azonosító: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25421007 - 15526 Bad Saarow

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow

Tel.: +49 33631 - 80 30 59

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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