Wendisch Rietz

Energieeffizientes, hochwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Kleinen Glubigsee

Objektnummer: 24016030

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.183 m²

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Auf einen Blick

Objektnummer	24016030
Wohnfläche	ca. 232 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	1.299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	10.12.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	12.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Die Immobilie

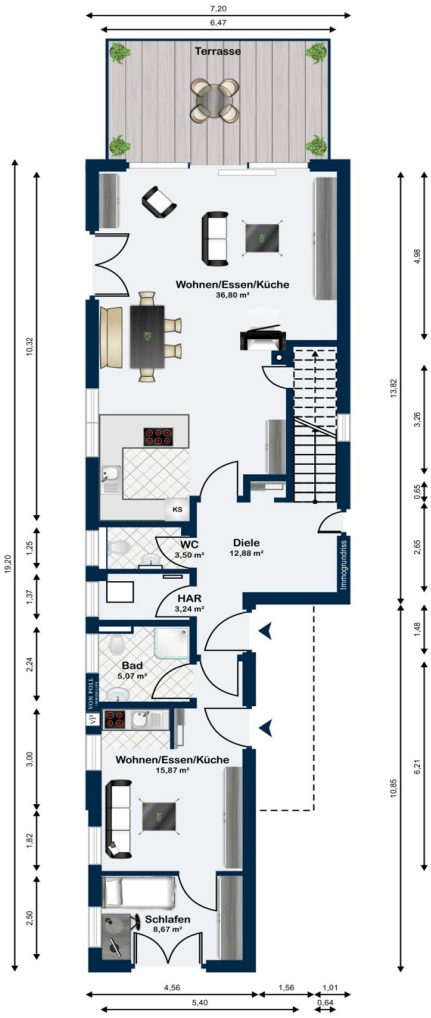
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

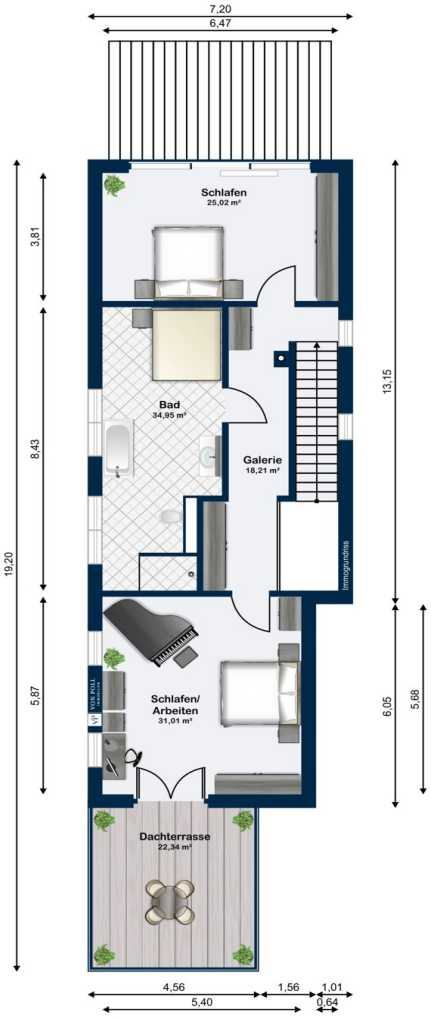
03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das 2017 energetisch optimiert und unter besonderer Berücksichtigung von Barrierefreiheit am Kleinen Glubigsee errichtet wurde. Die Immobilie besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 232 m² und befindet sich auf einem etwa 1.183 m² großen Grundstück. Sie bietet einen unvergleichlichen Wasserblick sowohl aus dem Wohnbereich als auch aus einem der Schlafzimmer, was das Wohnen in dieser Lage besonders attraktiv macht.

Das Haus verfügt über fünf helle Zimmer, von denen sich drei als Schlafzimmer gestalten. Des Weiteren bietet die Immobilie 2 Bäder und ein Gäste-WC. Die Qualität der Ausstattung ist gehoben, was sich in der hochwertigen Einbauküche und der allgemeinen Bauweise des Objekts widerspiegelt. Dank der Fußbodenheizung genießen die Bewohner auch in kälteren Monaten hohen Komfort. Ein besonderes Highlight ist die 2022 installierte Photovoltaikanlage mit 34 Modulen, die eine Bruttoleistung von 13,1 kW erbringt. Zusammen mit einer Speichereinheit von 13 kWh stellt sie eine energieeffiziente Lösung dar, die die Kosten für Haushaltsstrom plus Heizung auf nur 700 Euro jährlich reduziert. Ergänzt wird die Heiztechnik durch eine moderne Luft-Wärmepumpe sowie einen Specksteinofen. Für Sicherheit und Komfort wurde ein SMART-Home-System integriert, das zusammen mit einer Videoüberwachungsanlage eine Kontrolle über bestimmte Bereiche des Hauses erlaubt. Die elektrische Toreinfahrt sorgt für zusätzliche Sicherheit und Bequemlichkeit.
Im Außenbereich erwartet Sie ein pflegeleichter Garten, der mittels eines Gartenbrunnens bewässert wird. Ein Gewächshaus bietet Möglichkeiten zur Selbstversorgung mit frischen Kräutern und Gemüse. Über großzügige Pflasterarbeiten erreichen Sie die Steganlage am Ufer, die mit einer praktischen Badeleiter ausgestattet ist. Zwei Balkon- beziehungsweise Terrassenbereiche laden zum Entspannen und Verweilen ein. Direkt am Ufer befindet sich ein Pavillon mit einer weiteren Terrasse, die vielseitig genutzt werden kann, sei es für gesellige Zusammenkünfte oder als ruhiger Rückzugsort. Von hier aus hat man einen beeindruckenden Blick auf den See – eine hervorragende Möglichkeit, den Tag in vollen Zügen zu genießen.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist die Einliegerwohnung, die unterschiedlich genutzt werden kann. Ob als Gästequartier, Büro oder zur Vermietung – diese zusätzliche Einheit erhöht den Wert und die Flexibilität des Hauses erheblich. Mit dem Spitzboden steht Ihnen zudem weitere Nutzfläche zur Verfügung. Die gesamte Liegenschaft und das sehr gepflegte Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit der Nähe zur Natur und steht

somit für ein besonderes Wohnerlebnis. Interessierte Käufer sind eingeladen, dieses beeindruckende Objekt bei einer Besichtigung näher kennenzulernen.

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Ausstattung und Details

IMMOBILIE:
- Baujahr: 2017
- 36er Porotonstein mineralwollgefüllt
- Energieeffizienzklasse A+
- ca. 232 m² Wohnfläche
- Einliegerwohnung vorbereitet: Hauseingang, Torsprechanlage und Stromzähler separat
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- große Fensterflächen
- Terrassenschiebetür
- Wasserblick
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden bzw. Raffstores, programmierbar
- Luft-Wärmepumpe von Vaillant
- Photovoltaikanlage aus 2022 (Brutto Kapazität 13,1 kW sowie Speichereinheit von 13 kWh
- ca. 700 € Energiekosten (Hausstrom und Wärmestrom GESAMT)
- Vorbereitung Fahrstuhleinbau
- hochwertige Einbauküche-, Arbeitsplatte aus Granit
- Specksteinofen im Wohnzimmer
- SMART-HOME System (Videoanlage)
- Glasfaser straßenseitig verfügbar
- LAN und SAT Anschlüsse in allen Wohnräumen
- großer Einbauschrank im Obergeschoss
- Masterbad mit Sauna
- ebenerdige Duschen im Haus
- Echtholz- Dielen, Fliesen sowie Teppichboden (Wollteppiche bzw. Tretford Ziegenhaar)
- wertige, breite Innentüren der Hamburger Manufaktur Brüchert+Kärner, mit dem extra Plus an Schallschutz
- Raumhöhe ca. 2,80 m

AUSSENANLAGEN:
- ruhige Anliegerstraße, kein Durchgangsverkehr
- ca. 1.183 m² Grundstück
- elektrische Toreinfahrt, funkfernsteuerbar
- direkter Seezugang zum Kleinen Glubigsee
- Terrassenüberdachung mit Glasdach inkl. elektrischer Jalousie
- Terrasse mit Holzdielen aus Bankirai belegt

- Grundstück eingefriedet, außer zum Wasser
- Westausrichtung
- Rasenroboter
- Beete, Hecken, Ziersträucher
- Gewächshaus aus Glas, ca. 10 m², heizbar, mit Bewässerung
- Seeterrasse mit Gartenpavillon
- Steganlage mit Badeleiter
- Pflasterarbeiten über das gesamte Grundstück
- ausreichend PKW Stellplätze
- stilvolles Gerätehaus für Werkstatt, Fahrräder und Gartengeräte, wärmegedämmt mit überdachtem Holzlagerplatz, ca. 12 m²

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Alles zum Standort

Wendisch Rietz liegt ca. 70 km entfernt im Südosten vor den Toren Berlins, bequem erreichbar in ca. 1 Autostunde über die A113/A10/A12 bis zur Abfahrt Storkow und danach über die B246 bis nach Wendisch Rietz. Der gepflegte Ort bietet Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z.B. Supermarkt, Bäcker, Apotheke Postannahmestelle, Friseur, Gärtnerei), aber auch Einkehrmöglichkeiten (mehrere Restaurants, Cafe, Hotel & Ferienwohnungen), Gesundheitsangebote (z.B. Kneipp Park, Physio, Fußpflege, Sauna, Massagen), für die Kleinen das Freizeitland Scharmutzelland mit Abenteuerspielplatz und Kleintierzoo, Bade- und Wassersportmöglichkeiten sowie im Sommer vielfältige Action an Uferpromenade und
Festwiese, eine Kita vor Ort sowie Grund- und weiterführende Schulen in den nahe gelegenen
benachbarten Gemeinden Lindenbach, Storkow und Bad Saarow. Auch das über die Grenzen Berlins hinaus bekannte Satama Sauna Resort & Spa hat seinen Sitz in Wendisch Rietz.
Von hier haben Sie Zugang zu gleich mehreren Seen: dem Kleinen und Großen Glubigsee bis hin zum Springsee, die über einen Kanal miteinander verbunden sind (ideal geeignet für Ausflüge per Kanu, Paddle oder Stand up), aber auch zum Storkower Kanal (Bundeswasserstraße) mit Scharmützelsee. Der Kleine Glubigsee ist als reiner idyllischer Natursee nur mit Elektrobooten befahrbar; kleinere Boote können über eine neu instandgesetzte Schleuse zum Scharmützelsee gelangen. Die Landschaft bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Wasser/Angelsport, Fahrradtouren entlang eines ausgedehnten Radwegenetzes, Wanderwege durch Wälder oder entlang der Brandenburger Seen, Ausflüge in den nahegelegenen Spreewald / Teltow Fläming, sowie die Sportarten Tennis (6 moderne Hallen- und 6 Außensandplätze), Golf (drei 18-Loch Golfplätze) und Segelschule auf halbem Weg nach Bad Saarow. Das nahe gelegene Bad Saarow (ca. 11 km entfernt) bietet zudem ein interessantes historisches Erbe, gepflegte Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige kulturelle Angebote (Kultursommer, Scharwenka Kulturforum, Eibenhof Kulturevents), ein Kino, zahlreiche Freizeitangebote für Kids (Kletterwald, Sommerrodelbahn, Go Kart Center) und last but not least die SaarowTherme inmitten eines gepflegten Kurparks sowie die schöne Promenade am Ufer des Scharmützelsees mit Anlegestellen der Bad Saarow Schifffahrt. Für die ärztliche Versorgung stehen die HELIOS Klinik in Bad Saarow sowie das Oder-Spree Krankenhaus in Beeskow neben zahlreichen niedergelassenen Ärzten und Zahnärzten zur Verfügung. Wendisch Rietz ist über Bus- und Bahnlinien an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die RB36 Niederbarnimer Eisenbahn (Bahnhof ca. 1.1 km entfernt) verbindet Wendisch Rietz Richtung Osten über Lindenberg und Beeskow mit

Frankfurt/Oder sowie Richtung Westen über Storkow und Niederlehme mit Königs Wusterhausen (Zug verkehrt täglich stündlich); von beiden Endpunkten verkehren Regionalzüge z.B. Richtung Berlin. Die Buslinie 430/431 bringt Sie über Bad Saarow bis nach Fürstenwalde; auch hier verkehrt die Regionalbahn.

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 12.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 24016030 - 15864 Wendisch Rietz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

Friedrichstraße 53b, 15537 Erkner
Tel.: +49 3362 - 50 97 730
E-Mail: erkner@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com