

Rheinsberg

# INSELLAGE - Modernisiertes Reihenhaus in Wasserlage mit Anschluss an die Mecklenburg. Seenplatte

Objektnummer: 23206080-KD

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 122 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23206080-KD	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	3	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Wärmelieferung	Endenergieverbrauch	14.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## 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: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 2023 komplett modernisiertes Reihenhaus in bester Insellage mit Anschluss an die Mecklenburgische Seenplatte. Das Besondere an dieser Immobilie ist die Wasserlage von beiden Seiten des Hauses. Die Bewohner blicken von jedem Zimmer des Hauses auf die Ausläufer des Rheinsberger Sees (außer die innenliegenden Bäder). Zudem kann das Haus für diverse Zwecke genutzt werden, z. B. dauerhaftes Wohnen, vollgewerbliche Nutzung u.a., da sich das Haus - wie wenige weitere Häuser des Hafendorfes Rheinsberg - lt. Bebauungsplan im Sondergebiet "Hotel" befindet. Es handelt sich zudem um ein real geteiltes Grundstück. Das Haus wurde 2007 im Zuge eines Bebauungsplanes in Holzständerbauweise errichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 74 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen und Balkon und verteilt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich, ein innenliegendes Gäste-WC und der Treppenaufgang zum Dachgeschoss. Die hellen Holzdecken mit Sichtbalken lassen das Haus sehr gemütlich und wohnlich wirken. Eine modernisierte Bangkirai-Holzterrasse, reichend bis zur Uferkante bzw. Bootssteg und der modernisierte Balkon im 1. OG, jeweils nach Süden und Westen ausgerichtet, garantieren romantische Sonnenuntergänge. So befindet sich an der Terrasse ein Bootssteg, der zum Anlegen von Booten bis zu einer Länge von ca. 10 m (oder mehr), einer Breite bis zu ca. 4 m, und einem Tiefgang von ca. 1,50 m (oder mehr) geeignet ist. Der Bootssteg wird von zwei Eigentümern genutzt, die linke Seite gehört zum Haus. Hervorzuheben ist, dass das Vorhalten eines Bootsstegs hier grundbuchrechtlich gesichert ist. Eine Pacht an das WSA fällt zudem nicht an. Das Dachgeschoss verfügt über einen Flur, zwei helle Schlafzimmer, einem innenliegenden Duschbad und einen Balkon. Vor dem Haus befindet sich ein Carport und Stellplatz mit Gerätehaus und Kaminholzlager. Die Immobilie wurde von Grund auf modernisiert und sehr geschmackvoll eingerichtet. Die hochwertigen Möbel/Einrichtung (fast alle aus der JOOP Homecollection) sind im Kaufpreis inkludiert. Ebenfalls wurden die Bäder, die Böden, alle Hölzer am Haus, Balkon und Terrasse, erneuert. Beide Etagen verfügen über eine Fußbodenheizung. Der gut platzierte Kaminofen sorgt im Wohnbereich für wohlige Wärme an kalten Tagen. Die neuen Eigentümer werden feststellen, dass es in diesem Haus an NICHTS fehlt. Man kann sofort einziehen. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnlage ist die Nutzung des gegenüberliegenden 4-Sterne Hotels Precise Resort Hafendorf Rheinsberg mit Wellnessbereich, SPA, Schwimmbad mit ca. 30 m Länge und Restauration. Die Eigentümer/ Bewohner der Inselhäuser dürfen die Hotelanlage gegen Gebühr dauerhaft nutzen. Das Haus ist ein "Must have" für Bootsliebhaber. Die Rheinsberger Seenkette, zugehörig zur Mecklenburger Seenplatte und bietet hervorragende Wassersportmöglichkeiten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren Sie mit

uns einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Ausstattung und Details

### REIHENHAUS:

- Fernwärme und Warmwasser mit Fussbodenheizung
- 2-fach verglaste Holzfenster
- beide Hausgiebelseiten neu mit PREFA-Aluminium versehen
- manuelle Aussen-Rollläden an den Fenstern
- Böden gefliest und alles komplett neu gemalert
- helle Holzlichtbalken-Decken im EG und DG
- neue Einbauküche mit MIELE-Geräten (ca. 30.000€)
- neue Bäder, Keramik von Villeroy & Boch, Armaturen von Grohe
- 3 Solarmodule für teilweise eigene Stromversorgung
- Kaminofen im Wohn- und Essbereich
- hochwertiges Mobiliar aus der HOME-Kollektion von JOOP inklusive
- neue Bäder im EG und DG

### AUSSENANLAGEN:

- Carport
- Holzgerätehaus mit Kamiholzlager
- Balkon am Schlafzimmer
- teilweise überdachte Bankirai-Terrasse (Süden und Westen)
- Bootssteg für Motorboot (Tiefgang ca. 2 m)
- Medien: Kabel und Internet vorhanden
- Zufahrt auf die Insel und zum Haus nur über Einfahrtsschranke
- Bootshalle, Slipanlage und Bootskran im Hafendorf vorhanden und mietbar
- zusätzlich Service rund um das Boot
- Bootstankstelle: Marina Wolfsbruch zugehörig zum Precise Resort

### BEBAUUNGSPOTENTIAL:

Das Reihenhaus befindet sich in dem Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes-Nr. 13 von 2004 - Hafendorf-Rheinsberg. Dieser sagt aus, dass eine 3-geschossige Bebauung möglich wäre und die Neigung des Satteldaches bei 30-45° einzuhalten ist. Beispiele für diese Bebauung befinden sich bereits in der Wohnanlage.

### HINWEIS:

Das Haus kann nicht nur als Ferienhaus genutzt oder rentabel vermietet werden, sondern eignet sich ebenfalls als Nutzung zum 1. Wohnsitz.

Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Alles zum Standort

**GEOGRAFIE:** Rheinsberg ist eine Stadt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in Brandenburg, gelegen am Rhin, einem Nebenfluss der Havel. Die Kernstadt mit den Ortsteilen Kleinzerlang und Flecken Zechlin trägt das Prädikat Staatlich anerkannter Erholungsort. Rheinsberg gehört zu den nach Fläche größten Gemeinden Deutschlands. Rheinsberg ist ein Staatlich anerkannter Erholungsort **LAGE/ VERKEHR:** Rheinsberg liegt an der Bundesstraße 122 von Alt Ruppin nach Wesenberg und an der Landesstraße L 15 zwischen Wittstock und Fürstenberg/Havel. Wittstock und Neuruppin sind die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen an der Bundesautobahn 24. **NATUR/ FREIZEIT:** Wegen des Schlosses und der reizvollen Umgebung spielt der Tourismus vor allem als Naherholungsgebiet im Einzugsbereich von Berlin eine übergeordnete Rolle. Eine Vielzahl von gut ausgebauten Radwegen ist hier vorzufinden. Zur Erschließung trägt unter anderem das „Hafendorf Rheinsberg“ mit Leuchtturm, Wasserwanderrastplatz und hölzernen Ferienreihenhäusern am Rheinsberger See und das Hotel Seehotel Rheinsberg der gemeinnützigen Fürst Donnersmarck-Stiftung (Berlin) am Grienericksee bei. Es liegt im Urlaubsgebiet Neustrelitzer Kleinseenland der Mecklenburgischen Seenplatte. Auf dem Wasserweg ist der Rheinsberger See nach Norden mit der Mecklenburgischen Seenplatte schiffbar verbunden. Die Verbindung nach Süden über den Rhin zum Ruppiner See ist auf kleine Wasserfahrzeuge möglich. Ein großer, schöner Kinderspielplatz befindet sich direkt an der Badewiese/ Strand. **KULTUR:** Rheinsberg hat eine lange kulturelle Tradition in Musik und Theater. Sie geht schon auf den damaligen Kronprinzen Friedrich zurück, der um sich bildende Künstler und Musiker versammelte. Herzstück der Altstadt ist das prunkvolle Rheinsberger Schloss, direkt am See in einer einzigartig schönen Landschaft gelegen, hier finden zahlreiche Konzertabende statt. Die Rheinsberger Musiktage, seit 1948, werden jährlich zu Pfingsten veranstaltet. Die Geschichte des Ortes hängt vor allem mit dem Schloss Rheinsberg zusammen. Bekannt wurde Rheinsberg durch das Buch Rheinsberg: Ein Bilderbuch für Verliebte von Kurt Tucholsky und durch die Erwähnung in den Wanderungen durch die Mark Brandenburg von Theodor Fontane. **WIRTSCHAFT:** Die Rheinsberger Preussenquelle, fördert seit 2007 in Rheinsberg Mineralwasser und vermarktet es regional in einem Umkreis von ca. 300 km. Die Preussenquelle erhielt als erster Betrieb in Brandenburg das Gütesiegel als „Bio-Mineralwasser“. **SCHULEN/ INFRASTRUKTUR:** Rheinsberg verfügt über Kitas, Grund- und Oberschulen, sowie zwei Gymnasien (Bildungscampus-Rheinsberg - Gymnasium, Heinrich-Rau-Gymnasium, Grundschule und Oberschule Rheinsberg). Eine Sparkasse ist gegenüber von EDEKA zu finden. **EINKAUFEN/ RESTAURANTS:** Vom Hafendorf Rheinsberg ist man in ca. 15-20 Minuten zu Fuß am Ortsrand, mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten und mit dem Auto in ca. 5 Minuten. Einkaufen in Rheinsberg

für den täglichen Bedarf ist also jederzeit möglich. EDEKA mit großer Bio-Abteilung und Discountern (Lidl, Aldi, Norma) in denen man alle benötigten Waren und Artikel erhalten kann, die man während eines Urlaubs im Hafendorf Rheinsberg benötigt. Auch Getränkemarkte findet man direkt im Ort. Des Weiteren gibt es verschiedene regionale Bäcker und Metzger. Auch gibt es im Ort Apotheken und verschiedene Ärzte sowie einen Tierarzt die einem bei Bedarf gerne weiterhelfen. Es gibt in Rheinsberg zwei Restaurants mit gehobener Küche, den Alten Fritz und den Seehof.

Objektnummer: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 14.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Wärmelieferung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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: 23206080-KD - 16831 Rheinsberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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