

Bad Saarow

# Maisonette-Wohnung auf Ufergrundstück am Scharmützelsee

Objektnummer: 24421014



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

**KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

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

Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Auf einen Blick

|               |                       |             |   |
|---------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24421014              | Kaufpreis   | 560.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 96 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp | Maisonette  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage         | 3                     | Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer        | 4                     | Ausstattung | Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon                                      |
| Badezimmer    | 2                     |             |   |
| Baujahr       | 1996                  |             |   |

Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                   |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ERDGAS_LEICHT   | Endenergieverbrauch     | 122.80 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 08.05.2033      | Energie-Effizienzklasse | D                 |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                   |

Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

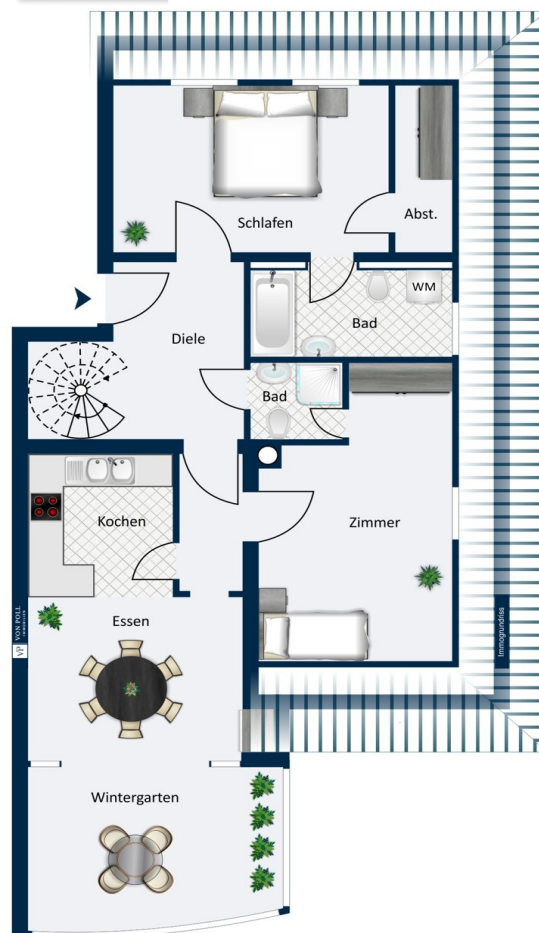
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

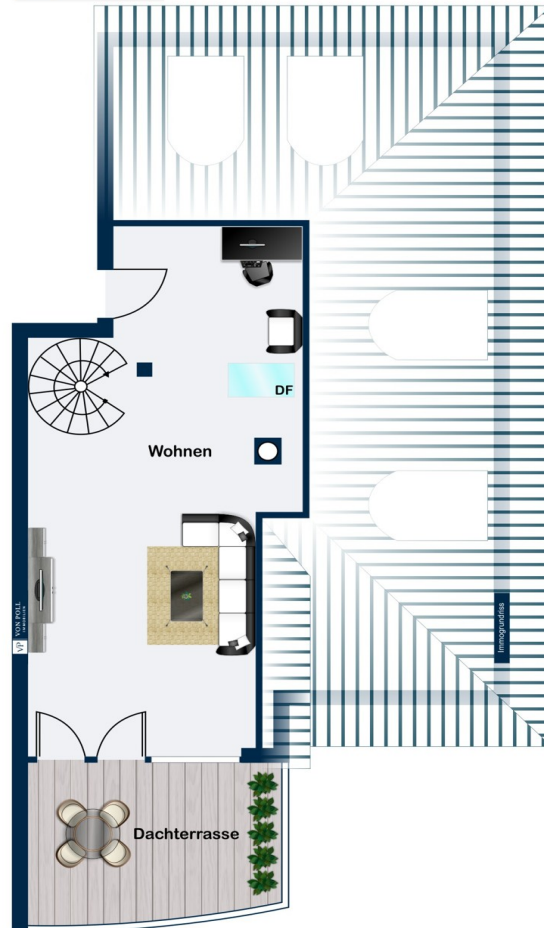
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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

Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## 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: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Ein erster Eindruck

EINMALIGE LAGE! DIREKT AM SCHARMÜTZELSEE! EINZIEHEN UND ENTSPANNEN! Zum Verkauf steht eine traumhafte Maisonette-Wohnung mit Seeblick und Seezugang auf einem der schönsten Seegrundstücke am Ostufer des Scharmützelsees, fußläufig zum Zentrum von Bad Saarow mit seiner Therme, Restaurants und Cafés, Boutiquen und weiteren Einkaufsmöglichkeiten. Die Eigentumswohnung erstreckt sich über 2 Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1996. Der Zugang zur Wohnung ist über beide Etagen möglich, wodurch eine optimale Raumnutzung gewährleistet ist. Die 4 Zimmer sowie 2 Bäder, eines davon mit Fenster, bieten ausreichend Platz für eine Familie oder Paare. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Wintergarten mit dem Wohn- und Essbereich, der zu gemütlichen Stunden einlädt. Der Wohnbereich in der 4. Etage bietet mit einer großzügigen Dachterrasse einen traumhaften Blick auf den See. Eine Wendeltreppe verbindet die beiden Etagen harmonisch miteinander. Die Böden der Wohnung sind teils mit Teppich, teils mit Vinyl-Designbelägen ausgestattet. Ein zusätzliches Highlight ist die eigene Sauna mit Dusche im Keller, die zum Entspannen und Erholen einlädt. Ein weiteres Plus ist der direkte Seezugang, der zu erholsamen Stunden am Wasser oder zum Schwimmen einlädt. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz in der Hubgarage, der im Kaufpreis enthalten ist. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme und energiesparende Wärme sorgt. Für alle, die der Großstadt entfliehen wollen, ist die Wohnung aufgrund ihrer Größe und geschmackvollen Ausstattung ein ideales Wochenenddomizil. Sie ist aber auch als Dauerwohnsitz geeignet. Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung ein stilvolles und komfortables Wohnambiente in einer der attraktivsten Lagen von Bad Saarow. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Ausstattung und Details

### WOHNUNG:

- Maisonette-Wohnung mit 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. 12 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Seeblick und Seezugang, Badestelle
- Lage in der 3. und 4. Etage
- Zugang zur Wohnung auf beiden Etagen
- 4 Zimmer
- 2 Bäder, eines davon mit Fenster
- Wohn- und Essbereich im Wintergarten
- Wendeltreppe
- Böden: Teppich, Vinyl Designbelag, Fliesen
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung für Kamin
- eigene Sauna mit Dusche und Waschbecken im Keller

### GARAGE (Hubparker):

- 1 PKW-Stellplatz (im KP für die Wohnung inkludiert)

Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Alles zum Standort

**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 Schifffahrtslinie 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.

Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 122.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.



Objektnummer: 24421014 - 15526 Bad Saarow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4 Bad Saarow  
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)