

Wendisch Rietz

Hochwertiges Mehrfamilienhaus in idyllischer und exponierter Lage nah am Scharmützelsee

????????? ??????????: 22016031



www.von-poll.com

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 262 m² • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.040 m²

??????? ????????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?? ??? ??????

???????? ??????????	22016031	????? ???????	749.000 EUR
????????????	ca. 262 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
?????????????? ??? ????????????	4		
??????????	4	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	2000	????????	?????????, ??????????
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	?????????	79.60 kWh/m ² a
???????????????	09.10.2030	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	???????????????	?????????????????	
		???????????????	

??????? ???????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?? ????????



???????? ??????????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?? ?????????



??????? ???????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?? ????????



??????? ????????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?? ????????



??????? ???????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?? ????????



??????? ???????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?? ????????



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details der Immobilie.
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: 033631 - 80 30 59

www.von-poll.com

???????? ????????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?? ????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

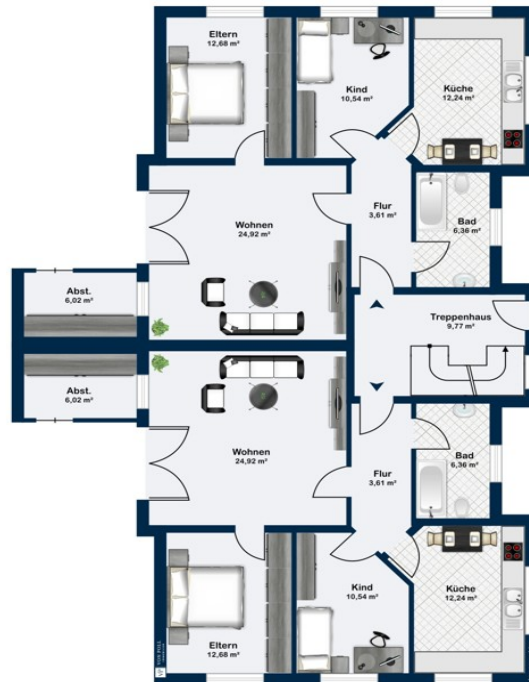
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

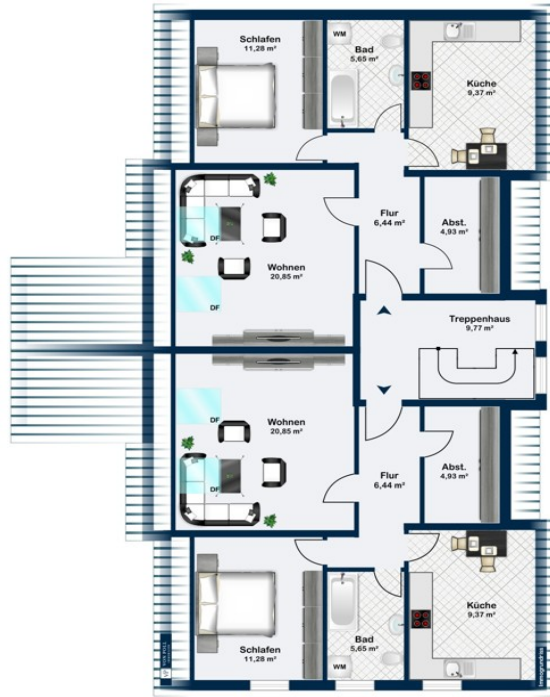
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

??????? ???????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

??? ?????? ???????????

KAPITALANLAGE oder EIGENNUTZUNG - Wohnen in der Natur, nur wenige Meter vom Scharmützelsee und Glubigsee entfernt. Herzlich willkommen in diesem schönen Mehrfamilienhaus in Wendisch Rietz. Auf einem ca. 1.040 m² großen Grundstück erwarten Sie in naturnaher Lage im Ortsteil Siedlung, nur wenige Meter vom Scharmützelsee und Glubigsee entfernt, insgesamt ca. 262 m² Wohnfläche, verteilt auf vier separate und gut vermietete Wohnungen. Das Objekt stammt aus dem Jahr 1999 und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss befinden sich zwei identisch geschnittene Wohnungen. Auf jeweils ca. 72 m² verteilen sich zwei Zimmer, eine separater Küche, ein Abstellraum und ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Beide Wohnungen verfügen über eine Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich ebenfalls zwei identisch geschnittene Wohnungen mit jeweils zwei Zimmern, einer Küche, einem Tageslichtbad mit Wanne und einem Abstellraum. Das Dachgeschoss ist noch ausbaufähig und bietet somit weiteres Potential. Die 4 Stellplätze vor dem Haus und das große Grundstück runden dieses attraktive Angebot perfekt ab. Alle Wohnungen sind vermietet und erwirtschaften derzeit eine Jahresnettokaltmiete von ca. 25.000 €. Eine Wohnung im Erdgeschoss wird zum 1. Oktober 2024 frei und kann somit auch kurzfristig selbst genutzt werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

????????????????? ??? ??????????

Grundstück: ca. 1.040 m²

Wohnfläche: ca. 262 m² verteilt auf 4 Wohneinheiten

- zwei 2 Zimmer Wohnungen im Erdgeschoss mit jeweils 72 m²
- zwei 2 Zimmer Wohnungen im Dachgeschoss mit jeweils 59 m²

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG

- Baujahr 1999
- Mauerwerk aus Ytong Dämmstein
- mineralischer Strukturputz 3 mm Korn weiß
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Velux-Dachfenster im Obergeschoss
- Fensterbänke Aluminium eloxiert
- Dachstuhl mit giebelseitig außenliegenden Sparren aus massivem Nadelholz handwerklich abgebunden
- Dachüberstände umlaufend ca. 60-80 mm mit Aufsparrenschalung
- Dacheindeckung mit Tondachziegeln anthrazit engobiert
- Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Eingangsüberdachung dem Hauptdach angepasst
- Treppenhausboden und Treppen mit echtem Granit belegt
- Handläufe aus Edelstahl
- Fußböden in den Wohnungen Flur und Wohnzimmer mit Echtholzparkett, Küche mit Terracottafliesen (dreiteilig im Verbund verlegt)
- Innentüren: Kassetentüren der Marke Klisgaart in Weiß
- Bäder raumhoch gefliest mit elektrischer Fußbodenheizung
- Beheizung für jede Wohnung separat über eine Olsberg Elektro-Nachtspeicheranlage
- Ausbaureserve im Spitzboden

??????? ???????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

??? ??? ??? ????????????

Wendisch Rietz ist eine Gemeinde im westlichen Landkreis Oder-Spree in Brandenburg, ca. 60 km südöstlich von Berlin, ungefähr auf halber Strecke zwischen Berlin und Frankfurt/Oder. GEOGRAFIE: Die Gemeinde liegt am Südufer des Scharmützelsees, der auch durch seinen Kurort Bad Saarow bekannt und mit einer Länge von 10 km der größte See in der Mark Brandenburg ist. Die Gemeinde Wendisch Rietz ist seit 2001 anerkannter Erholungsort. Der Ort liegt idyllisch inmitten weiterer Seen (Großer Storkower See, Glubigsee, Springsee) in einem großen Waldgebiet. Er ist ein idealer Ausgangspunkt zum Wasserwandern. Der Scharmützelsee bietet sich aufgrund seiner Nord-Süd-Lage als ideales Segelrevier an. SCHULEN / INFRASTRUKTUR: Im Ortszentrum findet man in unmittelbarer Nähe der Immobilie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie einen Edeka-Markt, eine Sparkasse, eine Apotheke und auch ein Restaurant. Für die Kleinen gibt es die Kita "Buddelfink" in Wendisch Rietz und die nächstgelegene Schuleinrichtung ist die Europaschule in Storkow, eine Grund- und Oberschule, an der die Berufs- und Studienorientierung einen hohen Stellenwert besitzt, oder die Maxim-Gorki Grund- und Oberschule in Bad Saarow. Die nächstgelegenen Gymnasien befinden sich in Fürstenwalde und Beeskow. In Wendisch Rietz befindet sich die Oberbergklinik Berlin/Brandenburg, eine der drei privaten Akutkliniken für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie. Sie ist spezialisiert auf die Behandlung von Menschen mit Depressionen, Abhängigkeitserkrankungen, Burn-out sowie Angst- und Panikstörungen. VERKEHR: Die B 246 von Storkow (Mark) nach Beeskow durchquert das Gemeindegebiet. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Storkow an der A12. Bis zur Berliner City benötigt man mit dem PKW ca. 75 Minuten. Der zukünftige Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist in ca. 40 Autominuten erreichbar. Die Regionalbahnlinie RB 36 verbindet den Bahnhof Wendisch Rietz an der Bahnstrecke Königs Wusterhausen–Grunow mit Königs Wusterhausen bzw. Frankfurt (Oder). Die Schleuse Wendisch Rietz liegt an der Bundeswasserstraße Storkower Gewässer. FREIZEIT/SPORT: Unweit von Wendisch Rietz befindet sich der exclusive Sporting-Club Berlin mit seiner 5-Sterne, Superior Golfanlage, der Yacht Akademie, dem Tenniszentrum und dem Spa-Rosa. Weiterhin ist in Wendisch Rietz das SATAMA Sauna Resort & SPA, laut internationalem Saunaranking die schönste Saunanlage in Berlin und Brandenburg. Am Scharmützelsee ist eine moderne Marina beheimatet. Hotels und Pensionen und der Ferienpark Scharmützelsee bieten zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten an. Am Badestrand am Scharmützelsee, direkt im Ferienpark, befindet sich die Wassersportstation Surf-and-Fun, die vor Ort auch eine Bootsvermietung betreibt.

??????? ???????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 79.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 22016031 - 15864 Wendisch Rietz

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Martina Paasch

Ulmenstraße 4 Bad Saarow
E-Mail: bad.saarow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com