

Bad Saarow

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung und Außenpool auf sonnigem  
Grundstück**

???????? ?????: 24421004

RESERVIERT



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

???? ?????: 869.000 EUR • ??????: ca. 172 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ????? ??: 896 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

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

???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24421004	????? ???????	869.000 EUR
????????????	ca. 172 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	????? ?????????????	2022
????????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1978	??????	????????, ???????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ?????????		

???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	116.25 kWh/m²a
	???????	???????????????	
???????????????	13.02.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

?? ?????????





???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

?? ?????????



???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

?? ?????????





???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

?? ?????????





???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

?? ?????????



???????? ?????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

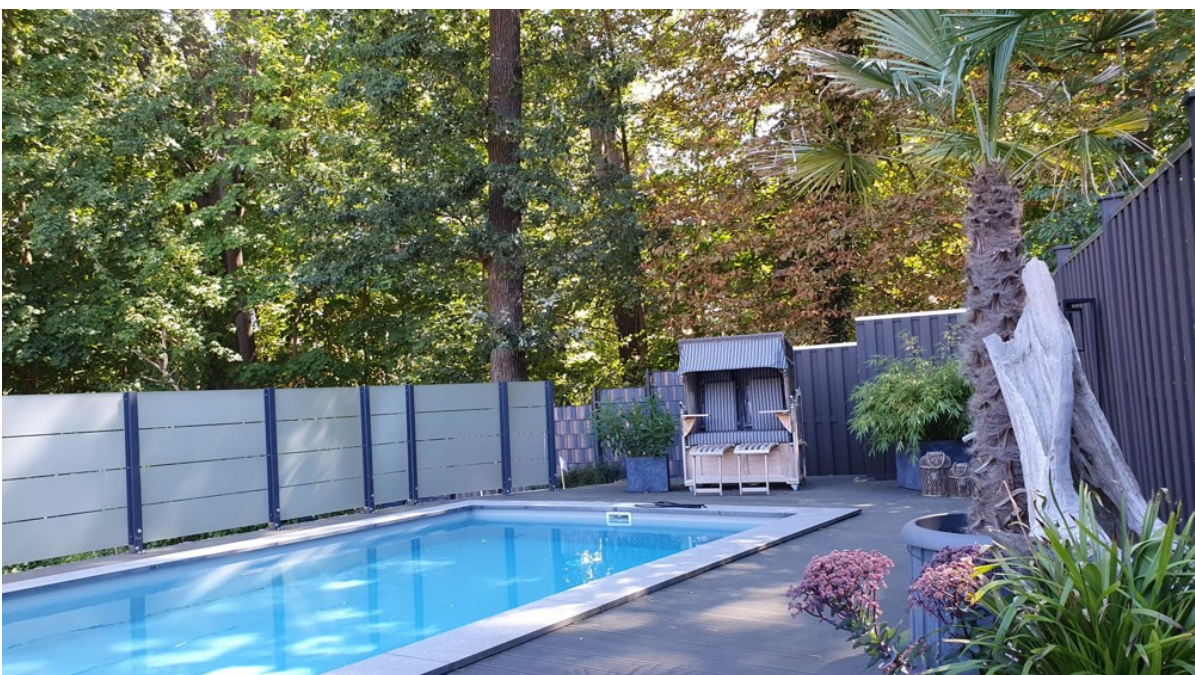
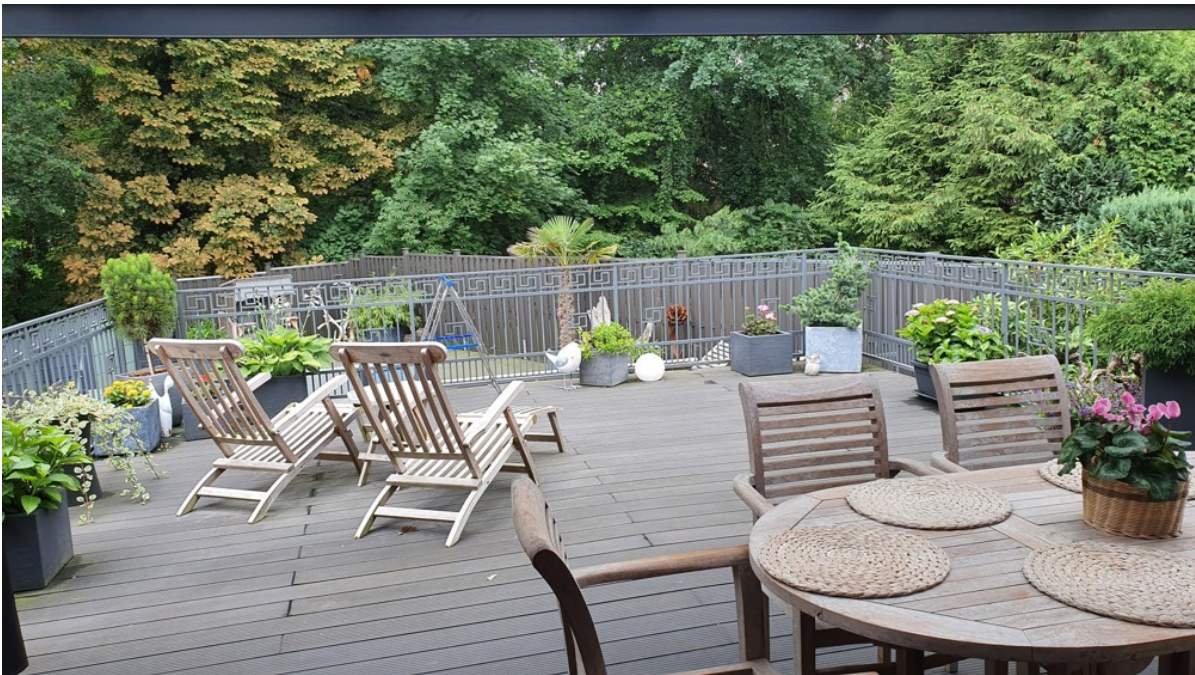
?? ?????????





???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

?? ?????????





???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

?? ?????????



???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

?? ?????????



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)



???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

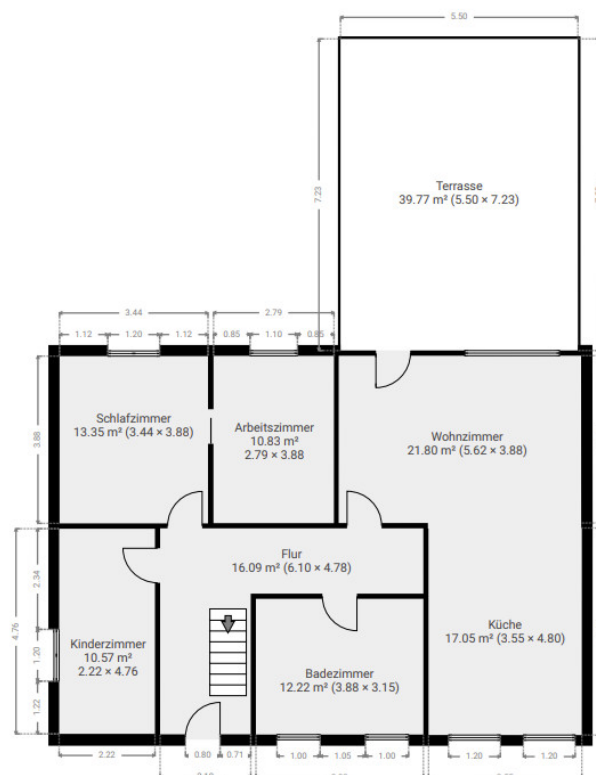
?? ?????????





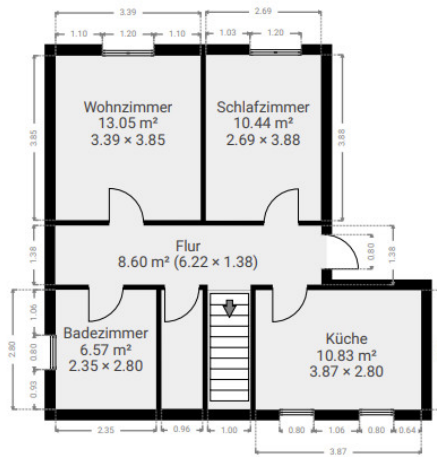
???????? ?????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

???????

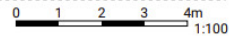


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der onGeo GmbH

0 1 2 3 4m  
1:100



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der onGeo GmbH



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

???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

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

Zum Verkauf steht ein liebevoll saniertes und modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem großzügigen Grundstück von ca. 896 m<sup>2</sup>, umgeben von idyllischer Landschaft und in ruhiger Lage. Das Haus wurde 1978 erbaut, ab 2019 komplett entkernt und saniert sowie mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Das Zentrum von Bad Saarow, der Bahnhof, die Therme, Einkaufsmöglichkeiten und der Scharmützelsee sind fußläufig zu erreichen. Die Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender und neuwertiger Einbauküche, die mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight dieser Etage ist der Zugang vom Wohnzimmer auf eine großzügige Dachterrasse von ca. 39 m<sup>2</sup>, von der aus man einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft hat und den großen beheizten Außenpool genießen kann. Auf dieser Etage befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Kinder- bzw. Gästezimmer sowie ein modernes Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche mit Fußbodenheizung. Über eine Treppe gelangt man in die Einliegerwohnung im Untergeschoss. Diese hat außerdem einen separaten Eingang und verfügt über 2 Zimmer, 1 Küche und ein Duschbad mit Fenster und Fußbodenheizung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit viel zusätzlichen Stauraum. Hier befindet sich auch eine Werkstatt, die sich ideal für handwerkliche Projekte eignet sowie der Zugang zu den Garagen. Die moderne und zukunftsweisende Heizungsanlage mit Brennstoffzelle aus dem Jahr 2022 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung des Hauses. Die dreifach verglasten Fenster sind mit Fensterläden ausgestattet. Im Außenbereich ist eine große gepflasterte Auffahrt, die zu einem Carport mit angrenzendem Gartenhaus und der Doppelgarage führt. Eine automatische Rasensprenganlage und eine 10.000-Liter-Zisterne sorgen für die Bewässerung und einen blühenden Garten. Der beheizbare Außenpool mit automatischer Abdeckung und Außendusche lädt nicht nur in in den Sommermonaten zum Entspannen und Abkühlen ein. Die ruhige Lage bietet die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen und dem Alltagsstress zu entfliehen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die auf gehobenen Wohnkomfort nicht verzichten möchten. Der professionell sanierte Zustand und die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem echten Schmuckstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

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

Grundstücksfläche ca. 896 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 172 m<sup>2</sup>

**BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:**

- Wohnung im Erdgeschoss: Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer
- Einliegerwohnung mit separaten Eingang im Untergeschoss: Wohnfläche ca. 52 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer
- vollständig unterkellert
- Baujahr 1978, Komplettsanierung ab 2019
- ökologisch hochwertige Materialien
- Fliesen, Vinylparkett
- Bad: Wannen- und Duschbad mit Fenster und Fußbodenheizung
- Bad der Einliegerwohnung: Duschbad mit Fenster und Fußbodenheizung
- moderne und zukunftsorientierte Heizungsanlage, Brennstoffzelle, Einbau 2022
- 3-fach verglaste Fenster mit Fensterläden
- Einbauküche mit hoch- und neuwertigen Markengeräten (Neff, Bora)
- Werkstatt im Keller

**AUSSENBEREICH:**

- große gepflasterte Einfahrt
- Doppelgarage
- Carport mit Gartenhaus
- Müllhäuschen
- überdachte Terrasse ca. 39 m<sup>2</sup>, seitliche automatische Lamellenbeschattung
- 10.000 l Zisterne für Gartenbewässerung
- automatische Rasensprenganlage
- automatischer Rasenmäher
- beheizbarer Außenpool mit Überdachung und Filteranlage: B 3,60 m x L 6,60 m x T 1,25 m
- Außendusche
- Idylle und Ruhe

???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

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

**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.

???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 116.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

???????? ??????????: 24421004 - 15526 Bad Saarow

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

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

Martina Paasch

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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