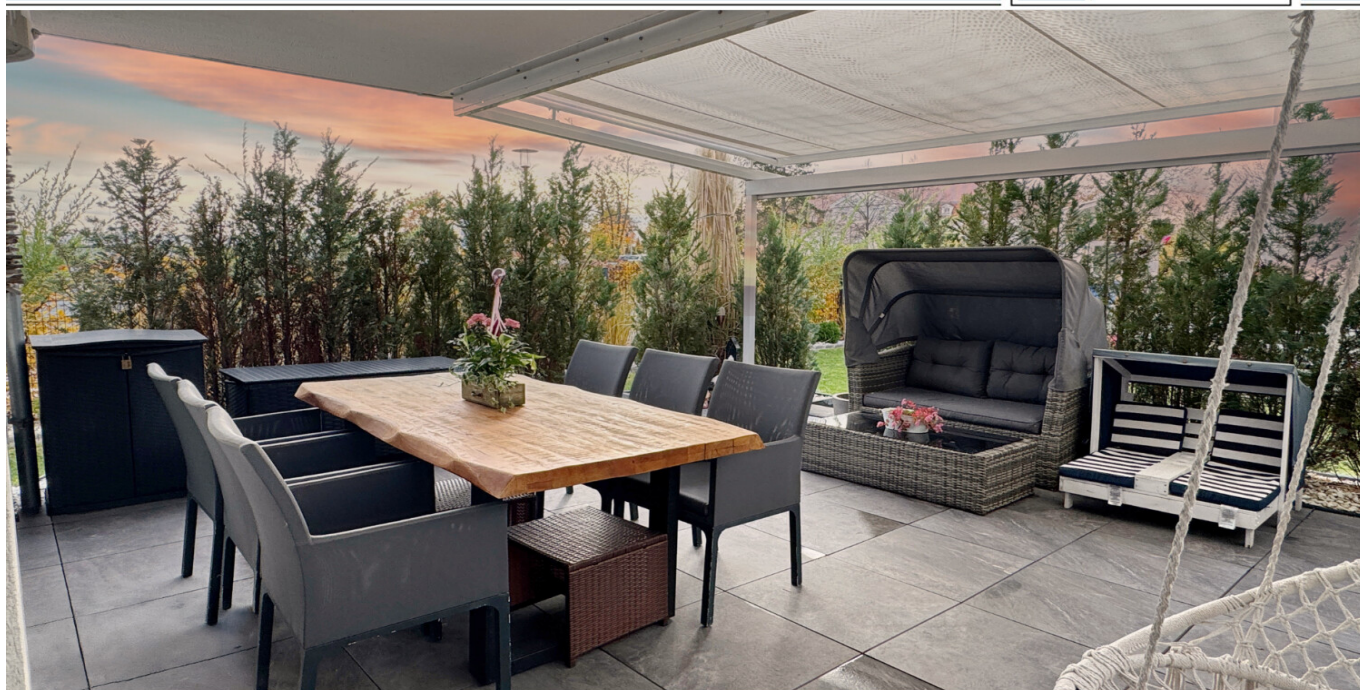


Großräschen

Vie exclusive avec une touche portuaire - condominium haut de gamme avec terrasse et jardin donnant directement sur le lac

CODE DU BIEN: 25446020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25446020
Surface habitable	ca. 93 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	62.80 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großräschen

Une première impression

À vendre : un appartement 3 pièces de standing, entièrement équipé, d'environ 93 m² habitables, situé dans un immeuble résidentiel de standing achevé en 2017, dans le quartier portuaire huppé de Großräschen. Niché au rez-de-chaussée, cet appartement bénéficie d'équipements modernes, d'un emplacement privilégié donnant directement sur le port de Großräschen et d'un espace extérieur généreux comprenant une terrasse d'environ 30 m² et un jardin d'environ 200 m² – un atout rare dans ce quartier. Pièce maîtresse de l'appartement, la pièce de vie ouverte réunit harmonieusement le salon et la salle à manger grâce à une cuisine intégrée haut de gamme. De larges fenêtres inondent l'appartement de lumière naturelle et offrent un accès direct à la terrasse et au jardin. La chambre spacieuse peut accueillir un lit double et un grand dressing. Une pièce supplémentaire peut être aménagée selon vos besoins en chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. L'élégante salle de bains principale est équipée d'une douche à l'italienne, d'une baignoire, d'une robinetterie contemporaine et d'un carrelage raffiné. Une buanderie séparée offre une fonctionnalité supplémentaire et un potentiel d'agrandissement. Un espace de rangement est également disponible au sous-sol. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central au gaz moderne, complété par un système photovoltaïque – un atout majeur en matière d'efficacité énergétique. Une connexion fibre optique garantit un accès internet haut débit et une infrastructure numérique de pointe. De plus, une place de parking privative et un garage individuel fermé, offrant un accès immédiat et une sécurité renforcée, font partie de cette offre exclusive. L'emplacement de l'appartement allie les avantages de la ville à un havre de paix et convient parfaitement aux couples, aux petites familles ou aux célibataires exigeants qui apprécient le confort moderne, un mobilier de qualité et un emplacement privilégié. Grâce à sa proximité avec le lac et le port, l'appartement est idéal pour ceux qui recherchent la tranquillité et la détente, les passionnés et propriétaires de bateaux, et tous les amoureux du lac et du port. Il représente également une option intéressante pour les investisseurs, par exemple comme résidence secondaire de standing ou investissement locatif dans une ville lacustre en plein essor. Nous serions ravis de vous présenter cette offre exceptionnelle lors d'une visite. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großräschchen

Détails des commodités

- moderne Eigentumswohnung am Stadthafen und Großräschener See
- Baujahr: 2017
- Wohnfläche: ca. 93 m² (zzgl. Terrasse)
- große 30m² Terrasse
- exklusiver 200m² Garten
- inkl. automatischen Bewässerungssystem
- 3-Zimmer-Eigentumswohnung
- Wohnzimmer mit direktem Terrassen-Zugang
- offene Küche mit moderner Einbauküche und Essbereich
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Master-Bad mit Dusche und Badewanne
- HWR (ggf. Ausbaureserve)
- zusätzlicher Abstellraum im Keller
- moderne und effiziente Gasheizungsanlage mit PV Unterstützung
- Gasfaseranschluss
- 1 PKW-Stellplatz
- 1 Garage

CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großräschen

Tout sur l'emplacement

Die See- und Hafenstadt Großräschen liegt im Süden Brandenburgs, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, und bildet das nördliche Tor zum beliebten Urlaubsgebiet "Lausitzer Seenland". Der aufstrebende Tourismusort mit rund 8.600 Einwohnern überzeugt durch seinen besonderen Charme – geprägt vom neu entstandenen Großräschener See mit modernem Stadthafen, Seebrücke und gepflegten Badestränden. Dieses maritime Ambiente macht Großräschen zu einem Anziehungspunkt für Einheimische und Besucher aus nah und fern.

Neben seiner touristischen Bedeutung entwickelt sich Großräschen zunehmend zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort mit einer soliden Struktur aus kleinen und mittelständischen Unternehmen. Ein wichtiges Zukunftsprojekt ist der bis 2028 entstehende, von der Stadt initiierte Co-Working-Campus in unmittelbarer Hafennähe – ein klares Signal für Innovation und moderne Arbeitswelten.

Mit fünf Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, einer Oberschule, dem Lehrbauhof sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten präsentiert sich Großräschen als ausgesprochen familienfreundliche Seestadt.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Durch die zentrale Lage zwischen Berlin und Dresden, den direkten Anschluss an die Autobahn A13 sowie die Bundesstraßen B96 und B169 erreicht man die sächsische Landeshauptstadt Dresden in rund 40 Minuten, den Hauptstadtflughafen BER in etwa 60 Minuten. Der Bahnhof Großräschen bietet zudem stündliche Regionalbahnverbindungen nach Berlin, Potsdam und Dresden.

Ein gut ausgebautes Radwegenetz verbindet nicht nur die einzelnen Stadt- und Ortsteile miteinander, sondern ermöglicht auch abwechslungsreiche Touren durch das gesamte Lausitzer Seenland.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden (Flughafen): 60km
- Flughafen Berlin (BER): 110km
- Spreewald: 35km
- Cottbus: 35km

CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2027.

Endenergiebedarf beträgt 62.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25446020 - 01983 Großbräschen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

René Swat

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

E-Mail: senftenberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com