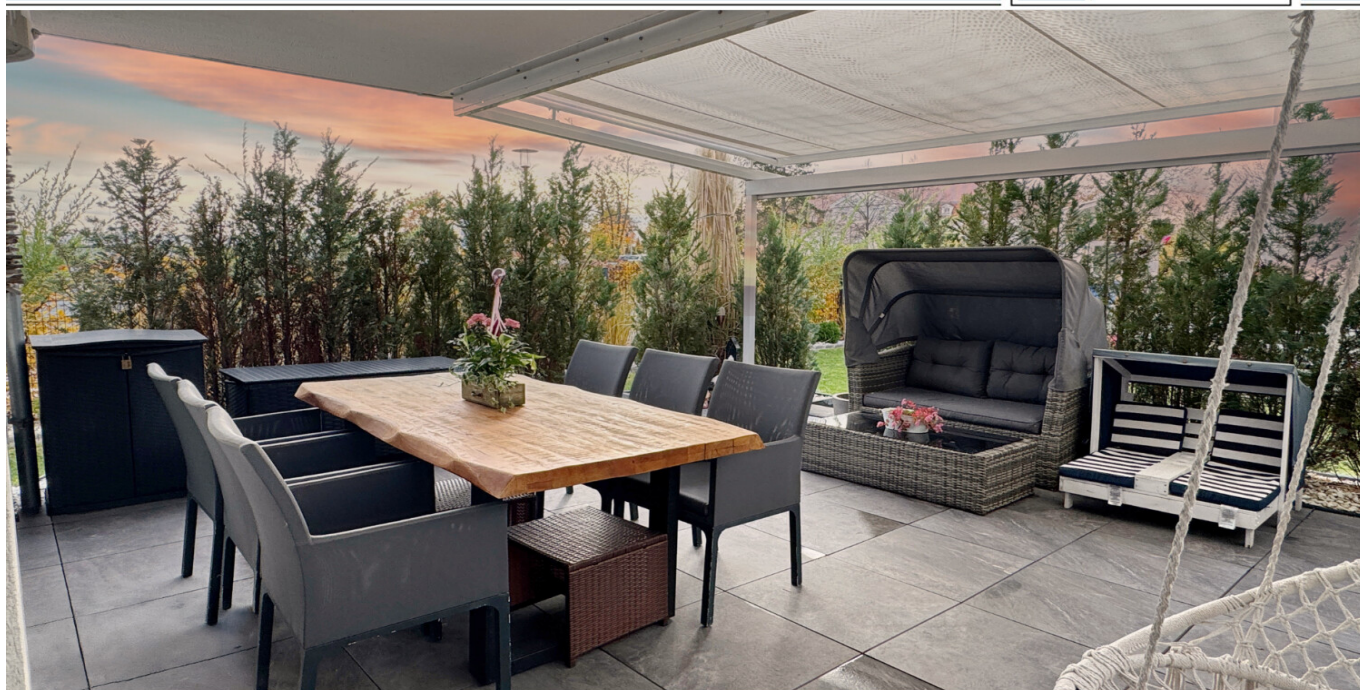


Großräschen

## Vivere in modo esclusivo con un tocco di porto - condominio di lusso con terrazza e giardino direttamente sul lago

*Codice oggetto: 25446020*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großbräschen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großräschen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25446020                          |
| Superficie netta    | ca. 93 m <sup>2</sup>             |
| Piano               | 1                                 |
| Vani                | 3                                 |
| Camere da letto     | 2                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 2017                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 299.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großbräschen

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 62.80 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.12.2027    | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                             |

Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großbräschen

## La proprietà



Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großbräschen

## La proprietà



Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großbräschen

## La proprietà



Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großbräschen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großbräschen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großbräschen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großräschen

## Una prima impressione

In vendita un appartamento di alta qualità, completamente arredato, di tre locali con circa 93 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, in un edificio plurifamiliare completato nel 2017 nell'esclusivo quartiere portuale di Großräschen. Situato al piano terra, questo appartamento vanta comfort moderni, una posizione privilegiata direttamente sul porto di Großräschen e un ampio spazio esterno con una terrazza di circa 30 m<sup>2</sup> e un giardino di circa 200 m<sup>2</sup>, un raro punto di forza in questo quartiere. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno open space, che unisce armoniosamente la zona giorno e la zona pranzo con una cucina integrata di alta qualità. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e offrono accesso diretto alla terrazza e al giardino. L'ampia camera da letto offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un ampio armadio. Un'ulteriore stanza può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio, offrendo un'ampia gamma di possibilità. L'elegante bagno padronale è dotato di cabina doccia, vasca da bagno, sanitari moderni e piastrelle eleganti. Un locale tecnico separato offre ulteriore funzionalità e possibilità di ampliamento, se desiderato. È inoltre disponibile un ripostiglio al piano interrato. L'appartamento è riscaldato da un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas, integrato da un impianto fotovoltaico, un importante vantaggio in termini di efficienza energetica. Una connessione in fibra ottica garantisce un accesso internet veloce e un'infrastruttura digitale all'avanguardia. Inoltre, un posto auto riservato e un garage singolo chiudibile a chiave, che offrono accesso immediato e maggiore sicurezza, fanno parte di questa offerta esclusiva. La posizione dell'appartamento combina la comodità urbana con un rifugio privato ed è adatta sia a coppie, piccole famiglie o single esigenti che apprezzano il comfort abitativo moderno, arredi di alta qualità e una posizione attraente. Grazie alla sua vicinanza al lago e al porto, l'appartamento è ideale per chi cerca pace e relax, appassionati e proprietari di barche e chiunque ami il lago e il porto. Rappresenta anche un'opzione interessante per gli investitori, ad esempio come appartamento per le vacanze di alta qualità o immobile da investimento in una città lacustre in rapida crescita. Saremo lieti di presentarvi questa eccezionale offerta durante una visita di persona. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

**Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großräschen**

## Dettagli dei servizi

- **moderne Eigentumswohnung am Stadthafen und Großräschener See**
- **Baujahr: 2017**
- **Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrasse)**
- **große 30m<sup>2</sup> Terrasse**
- **exklusiver 200m<sup>2</sup> 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**

**Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großräschen**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großbräschen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2027.

Endenergiebedarf beträgt 62.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25446020 - 01983 Großräschen**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

**Tel.: +49 3573 - 7 288 244**

**E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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