



BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

FERIENHAUS MIT ZWEI BOOTSANLEGEPLÄTZEN IN BESONDERER WASSERLAGE



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 16831 Rheinsberg
Baujahr: 2005
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 83 m²
Grundstücksfläche (ca.): 155 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 486.000,-

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

- > Haus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1020



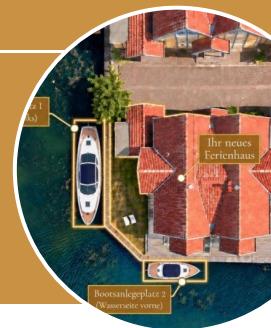
Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	16831 Rheinsberg
Baujahr	2005
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	83 m²
Grundstücksfläche (ca.)	155 m²
Kaufpreis	486.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	37,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-09-13
Energieausweis gültig bis	13.09.2036
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Provision für Käufer 3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

> Haus
> Rheinsberg
> 3 Zimmer

> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1020



Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnlich gelegene Ferienhaus in besonderer Endlage zählt aufgrund seiner Insellage zu den reizvollsten Immobilien im Hafendorf Rheinsberg.

Das Grundstück ist von zwei Seiten von Wasser umgeben und verfügt damit über zwei Bootsanlegeplätze am eigenen Steg. Eine seltene Kombination, die den besonderen Mehrwert dieser Immobilie ausmacht. Auch landseitig überzeugt die besondere Endlage. Da die Straße unmittelbar am Haus endet, gibt es keinen Durchgangsverkehr, ideale Voraussetzungen für Ruhe und Erholung direkt am Wasser.

Der Bootsanlegeplatz westlich des Hauses ist für Boote bis zu einer Länge von ca. 13 Metern geeignet. Am Haus stehen zudem ein Außenwasserhahn sowie eine Außensteckdose zur Verfügung. Von der Terrasse gelangen Sie unmittelbar zu Ihrem eigenen Steg und von dort direkt mit Ihrem Boot ins weitläufige Wasserrevier, ideal für ausgedehnte Bootstouren durch die Mecklenburgische Seenplatte bis zur Müritz oder sogar in Richtung Berlin.

Das im Jahr 2005 in solider Holzbauweise im skandinavischen Fachwerkstil errichtete Haus bietet auf zwei Etagen rund 83 m² Wohnfläche und steht auf einem ca. 155 m² großen Grundstück. Es präsentiert sich sehr gepflegt, geschmackvoll eingerichtet und vermittelt vom ersten Moment an eine behagliche Ferienhausatmosphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der Blick durch den hellen Wohn- und Essbereich über die großzügige Terrasse bis auf das unmittelbar angrenzende Wasser. Große Fensterflächen und der helle Erker sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes, großzügiges Raumgefühl.

Im Erker befindet sich der Essbereich, ein besonders schöner Platz für gemeinsame Mahlzeiten, stets mit Blick auf das Wasser.

Die neuwertige offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und verfügt über ein eigenes Fenster in Richtung Hauseingang.

An kühleren Tagen sorgt der Kamin für eine gemütliche Atmosphäre und macht das Haus auch außerhalb der klassischen Ferienmonate zu einem attraktiven Rückzugsort.

Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die über den zentralen Flur miteinander verbunden werden. Große Fenster sorgen auch auf dieser Ebene für viel Tageslicht.

Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon mit schönem Blick auf den Hafen und das Wasser. Ein besonderer Platz, um bereits am Morgen die maritime Atmosphäre des Hafendorfs zu genießen.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche vervollständigt das Obergeschoss.

Für zusätzlichen Wohnkomfort lässt sich die Fußbodenheizung im gesamten Haus bequem über eine Smart-App steuern. Für zusätzliche Sicherheit wurde das Haus mit einer neuen Brandmeldeanlage ausgestattet. Auch praktisch ist an alles gedacht. Ein Carport bietet einen geschützten Stellplatz für das Fahrzeug, während ein separater Schuppen zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Wassersportausrüstung und weitere Utensilien schafft.

Das Haus wird komplett möbliert verkauft. Die vorhandene Einrichtung unterstreicht den charmanten Charakter des Ferienhauses und ermöglicht es den neuen Eigentümern, ihr Domizil ohne großen zusätzlichen Aufwand zu übernehmen und vom ersten Tag an zu genießen. Die besondere Lage ist in allen Bereichen spürbar und verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Ob als privater Rückzugsort für Wochenenden und längere Auszeiten, als Ausgangspunkt für Bootstouren oder als Ferienimmobilie für die ganze Familie - dieses Haus verbindet maritime Lebensqualität und hohen Erholungswert mit einer außergewöhnlichen Wasserlage. Auch eine dauerhafte Nutzung als Lebensmittelpunkt ist denkbar und wird im Hafendorf bereits von verschiedenen Eigentümern gelebt.

Ausstattung:

BAUWEISE & DACH

Holzrahmenbau mit Fachwerkkonstruktion und Mineralwolldämmung
Satteldach mit Betondachsteinen, sichtbare Holzschalung
Balkon aus Lärchenholz

BÖDEN

Fliesen
Balkon & Terrasse: Bangkirai-Bodenbelag

WÄNDE & DECKEN

Raufasertapete, weiß gestrichen

FENSTER & TÜREN

Doppelt verglaste Holzfenster, Dreh-/Kippbeschläge, weiß lackiert
Bodentiefe Fenster im Wohnbereich und Schlafzimmer
Hauseingangstür aus Holz, 3-fach verriegelt
Innentüren in Kiefer natur

HEIZUNG

Fußbodenheizung im gesamten Haus (Blockheizkraftwerk)
Kaminofen im Wohnbereich

> Haus
> Rheinsberg
> 3 Zimmer

> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1020



Jedes Haus verfügt über eigene Zähler, zentrale Verteilung über das Blockheizkraftwerk in der Uferstraße (Energieträger: RheinEnergie)

KÜCHE

Offene Wohnküche

Einbauküche mit Kühlschrank und Tiefkühlfach, Kochfeld, Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine, Dunstabzugshaube

BAD

Gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Waschtisch, wandhängendes WC, Spiegel

WEITERE DETAILS

Vollholztreppe mit Geländer und Handlauf in Buche

Deckenleuchten in allen Räumen

Helle Räume durch bodentiefe Fenster

Balkon (ca. 3 m²) mit Überdachung, Wasserblick, Holzgeländer &

Bangkirai-Bodenbelag

Telefon und Internet über Kabel (aktuell mit Vodafone)

AUßENBEREICH

Steg in Holzkonstruktion als privater Bootsanleger

Terrasse ca. 15 m² in Bangkirai mit Möbeln

Privater Carport vor dem Haus

Separater Schuppen ausreichend Platz für Fahrräder und Gartenmöbel

Weitere kostenlose Parkplätze vor der Anlage

BESONDERHEIT

Zwei private Bootsanlegeplätze im Kaufpreis enthalten

Slipanlage für Boote sowie Gästeliegeplätze zusätzlich auf der Anlage vorhanden

Lagebeschreibung:

GUT ERREICHBAR UND TROTZDEM RUHIG

Das Hafendorf Rheinsberg liegt idyllisch eingebettet in eine einzigartige Wasserlandschaft ruhig und dennoch bestens angebunden. Von hier aus starten Sie direkt per Boot in die Rheinsberger Gewässer, die über Kanäle und Schleusen bis nach Berlin oder zur Müritz führen. Mit dem Auto erreichen Sie die Hauptstadt in etwa 90 Minuten, mit dem Zug geht es ab Rheinsberg über Löwenberg bequem in Richtung Berlin. Auch ohne Auto lässt sich die Region bestens erkunden: Fahrräder können direkt vor Ort genutzt werden, um die abwechslungsreiche Natur des Ruppiner Landes zu entdecken.

WOHNEN IM UMFELD VON RHEINSBERG

Nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt liegt die charmante Altstadt Rheinsberg mit Supermärkten, Bäckereien, kleinen Boutiquen und allem, was man im Alltag oder Urlaub braucht. Wer es regional liebt, findet in den Hoffläden der Umgebung frisches Gemüse, Käse und Fleisch direkt vom Erzeuger. Fangfrischen Fisch gibt es bei den Fischern rund um die

Seen. Für größere Einkäufe stehen EDEKA, Lidl und Aldi zur Verfügung. Cafés, Eisdielen und Restaurants laden zum Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist der Wochenmarkt in Rheinsberg, der mit regionalen Produkten und Spezialitäten begeistert.

NATUR, KULTUR UND FREIZEIT

Die Region bietet alles, was das Herz begehrt: Baden, Bootfahren, Radeln, Wandern und Genießen. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt liegt eine Badewiese für eine erfrischende Abkühlung. Rheinsberg ist zudem als Kulturstadt weit über Brandenburg hinaus bekannt. Das Schloss mit seiner Parkanlage zählt zu den schönsten Rokoko-Residenzen Deutschlands, ergänzt durch Konzerte, Theateraufführungen und Lesungen das ganze Jahr über. Auch das Keramikmuseum und die St.-Laurentius-Kirche locken mit Geschichte und Charme. Aktivurlauber freuen sich über zahlreiche Seen zum Segeln, Paddeln oder Angeln sowie über Rad- und Wanderwege im Naturpark Stechlin-Ruppiner Land mit klaren Seen, tiefen Wäldern und idyllischen Dörfern.

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gern bei der Wahl einer geeigneten Finanzierung über unseren Finanzierungspartner.

Die im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Irrtümer sind vorbehalten.

Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit möglich. Kaufverhandlungen erfolgen stets freibleibend und vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ansprüche auf Schadensersatz, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Haus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1020



Insellage mit zwei Wasserfronten



Terrassenseite - Wohnen unmittelbar am Wasser



Reiheneckhaus direkt am Wasser



Eigener Bootssteg - direkt vom Haus ins Wasserrevier



Zweite Wasserfront mit Bootsliegeplatz



Terrasse mit Panoramablick auf das Wasser

Eckdaten

- > Haus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

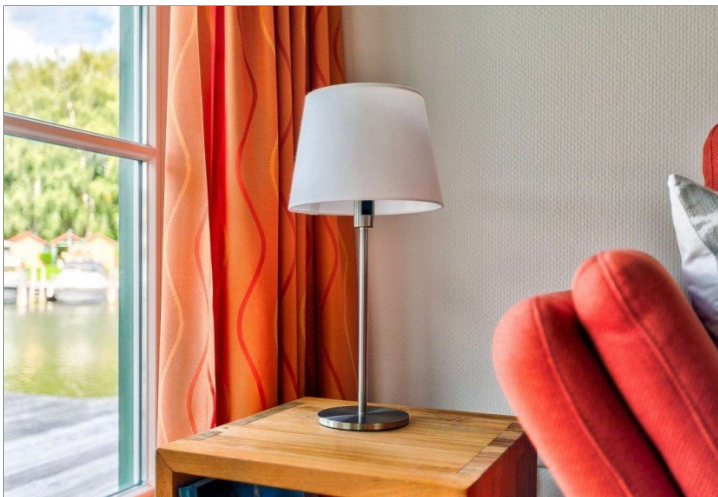
- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1020



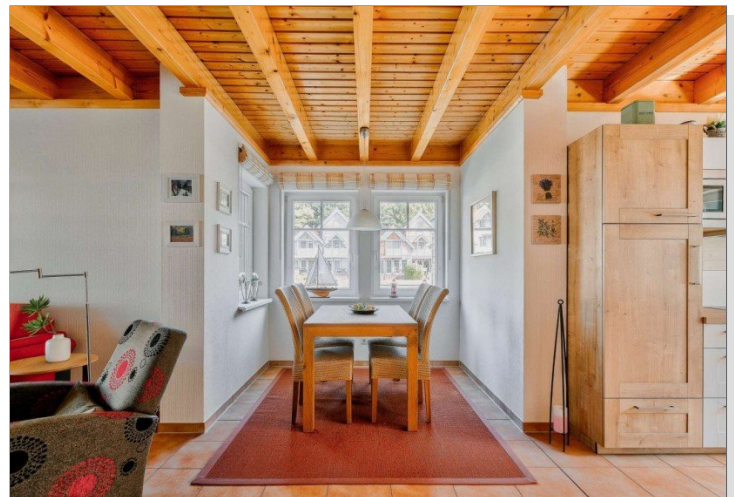
Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang



Wohnzimmer / Couchecke



Sitzecke mit Wasserblick



Essbereich im hellen Erker



Gemütliche Ferienhausatmosphäre



Kamin für gemütliche Stunden an kühlen Tagen

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Haus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

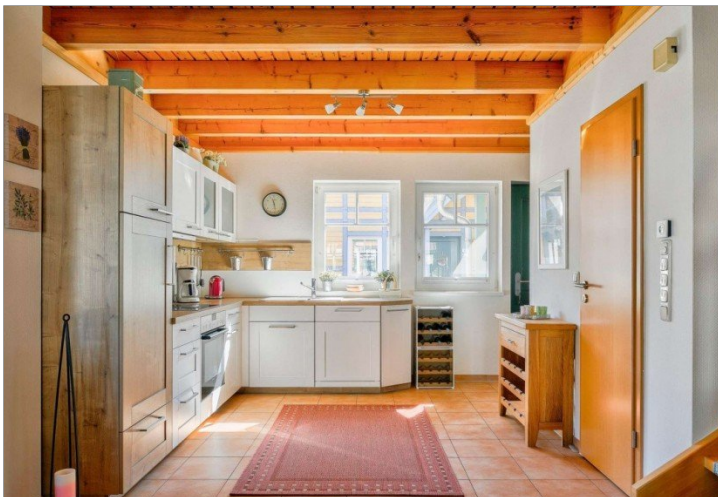
- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1020



Offene Küche mit angrenzendem Essbereich



Gäste-WC im Erdgeschoss



Neuwertige Einbauküche mit Tageslicht



Obergeschoss - heller Flur zu den Schlafräumen



Eingangsbereich



Schlafzimmer mit Balkon und Wasserblick

Eckdaten

- > Haus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1020



Blick vom Balkon über das Hafendorf



Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht



Flur im Obergeschoss mit Zugang zum Badezimmer



Hausansicht - charmante Holzarchitektur



Zweites Schlafzimmer - hell und gut geschnitten



Zufahrt zum Carport & Zugang zum Schuppen

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Haus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1020



Hafenansicht



Hafenein- und -ausfahrt zum See in Abendstimmung

BODEWEI  IMMOBILIEN



THUY BODEWEI
IMMOBILIENMAKLERIN (IHK)
0176 456 31 82 6
kontakt@bodewei-immobilien.de



[www.Bodewei Immobilien Kontaktseite](#) 

Eckdaten

- > Haus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1020



Erdgeschoss



Grundriss EG

- > Haus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1020



Dachgeschoss



Grundriss DG

Eckdaten

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1020

**Firmendaten:**

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1

10785 Berlin

Mobil: +49 176 / 45 63 1826
E-Mail: kontakt@bodewei-immobilien.de
Internet: www.bodewei-immobilien.de

Geschäftsinhaberin
Thuy Bodewei

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE345826151

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt Mitte von Berlin am 20.12.2024.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

> Haus

> Rheinsberg

> 3 Zimmer

> 83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1020



AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.
2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.
3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
 - Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
 - Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
 - Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.
4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.
5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.