BODEWEI IMMOBILIEN

# EXPOSÉ

## Ferienhaus am Wasser - mit eigenem Bootsliegeplatz, 5 Zimmern auf 3 Etagen, sofort nutzbar

## ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 16831 Rheinsberg

Baujahr: 2004

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 83 m²

Grundstücksfläche (ca.): 120 m²

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Terrasse: ja

**Kaufpreis € 405.000,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Haus |
| Adresse | 16831 Rheinsberg |
| Baujahr | 2004 |
| Zimmerzahl | 5 |
| Wohnfläche (ca.) | 83 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 120 m² |
| Kaufpreis | 405.000,- € |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Stellplatzart | Carport |
| Carport | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 59 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2018-10-25 |
| Energieausweis gültig bis | 24.10.2028 |
| Energieausweis Werteklasse | B |
| Energieausweis Baujahr | 2004 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Gartennutzung | ja |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Laminat |
| Kamin | ja |
| Befeuerung | Gas |
| Ausstattung | GEHOBEN |
| Abstellraum | ja |
| Gäste-WC | ja |
| als Ferienimmobilie geeignet | ja |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | sofort |

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

## Objektbeschreibung:

Ein besonderer Ort für Ihre Auszeit

Ob als privater Rückzugsort für entspannte Wochenenden zu zweit, als Ferienhaus für die ganze Familie oder als Ausgangspunkt für ausgedehnte Bootstouren - dieses Haus vereint stilvolles Wohnen, Erholung und maritime Lebensqualität im beliebten Hafendorf Rheinsberg.

Mit rund 83 m² Wohnfläche, fünf Zimmern auf drei Etagen und einem eigenen Bootsliegeplatz für Boote bis ca. 10 m Länge und 2,80 m Breite bietet das Ferienhaus ideale Voraussetzungen für erholsame Auszeiten am Wasser. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seine geschmackvolle, aufeinander abgestimmte Einrichtung. Die liebevoll gestalteten Räume schaffen eine einladende Wohnatmosphäre und vermitteln vom ersten Moment an das Gefühl, angekommen zu sein.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. An kühleren Tagen sorgt der Kamin für eine behagliche Atmosphäre.

Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste. Die Verteilung der Wohnräume auf drei Etagen schafft sowohl Raum für gemeinsame Stunden als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Zwei Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC, ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein Carport bietet eine geschützte Parkmöglichkeit direkt am Haus. Ein separater Schuppen schafft praktischen Stauraum für Fahrräder, Wassersportausrüstung und persönliche Gegenstände.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Bootsliegeplatz im Hafendorf Rheinsberg. Für Bootsbesitzer verbindet sich hier der Wunsch nach einem eigenen Ferienhaus mit der Freiheit, jederzeit zu einer Bootstour aufzubrechen. Das Boot liegt direkt am Haus bereit zum Einsteigen und Ablegen. Von hier aus lässt sich das weitläufige Wasserrevier rund um Rheinsberg erkunden.

Ein weiterer großer Vorzug dieses Ferienhauses ist die vollständige Möblierung, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die neuen Eigentümer übernehmen nicht einfach nur eine Immobilie, sondern ein stilvoll eingerichtetes Ferienhaus, in dem alles aufeinander abgestimmt ist. Kein zeitaufwendiges Einrichten, keine umfangreichen Anschaffungen, stattdessen können Sie sich vom ersten Tag an auf das konzentrieren, worauf es bei einem eigenen Ferienhaus wirklich ankommt: Erholung, gemeinsame Erlebnisse und wertvolle Zeit am Wasser.

## Ausstattung:

BAUWEISE & DACH
Holzrahmenbau mit Fachwerkkonstruktion und Mineralwolldämmung
Satteldach mit Betondachsteinen, sichtbare Holzschalung

BÖDEN
Fliesen EG, Laminat OG + DG
Balkon & Terrasse: Bodenbelag in Holzoptik

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 Buche lackiert

HEIZUNG
Fußbodenheizung im gesamten Haus (Blockheizkraftwerk)
Kaminofen im Wohnbereich
Jedes Haus verfügt über eigene Zähler, zentrale Verteilung über das Blockheizkraftwerk in der Uferstraße (Energieträger: RheinEnergie)

KÜCHE
Voll ausgestattete Einbauküche mit Kaffeevollautomat von DeLonghi, Kühl- und Gefrierschrank, Kochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube. Sämtliches Kücheninventar, einschließlich Geschirr, Besteck, Gläsern, Töpfen und weiteren Kochutensilien, ist ebenfalls vorhanden.

BAD
Geflieste Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, wandhängendes WC, Spiegel (im Ober- und Dachgeschoss)

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 & Bodenbelag in Holzoptik
Telefon und Internet über Kabel

AUßENBEREICH
Steg in Holzkonstruktion als privater Bootsanleger für Boote bis ca. 10 m Länge und 2,80 m Breite
Terrasse ca. 15 m² mit Möbeln
Privater Carport vor dem Haus
Separater Schuppen ausreichend Platz für Fahrräder und Gartenmöbel
Weitere kostenlose Parkplätze vor der Anlage

BESONDERHEIT
Privater Bootsliegeplatz im Kaufpreis enthalten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

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 Hofläden 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:

Stilvoll eingerichtetes Wohnzimmer zum Wohlfühlen

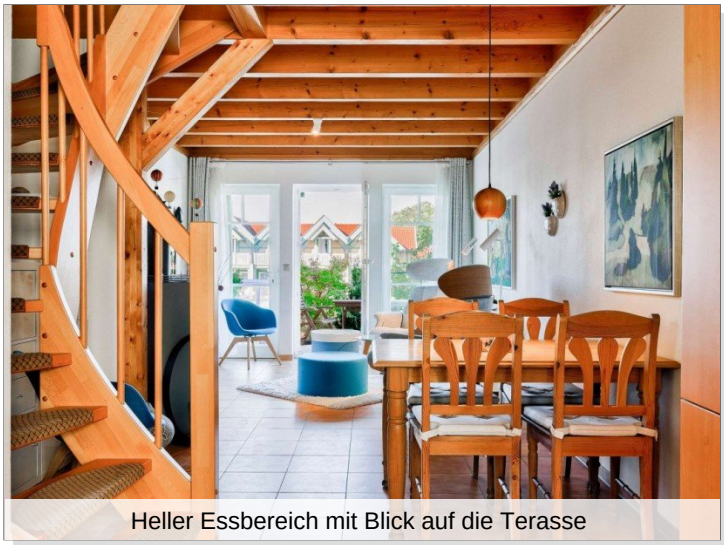
Offener Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023



Heller Essbereich mit Blick auf die Terasse

Holztreppe als Verbindung der drei Wohnebenen

Offene Einbauküche mit Vollaustattung

Gemütliches Schlafzimmer im OG

Gäste-WC im EG

Schlafzimmer mit liebevollen Einrichtungsdetails

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

Heller Flur mit großzügigem Einbauschrank

Modern gestalteter Duschbereich

Gemütliche Leseecke mit Zugang zum Balkon

Lichtdurchfluteter Flur mit gemütlicher Sitzecke

Überdachter Balkon mit traumhaftem Marinablick

Helles Badezimmer mit Dusche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

Gemütliches Schlafzimmer im DG

Eigener Bootsliegeplatz direkt vor dem Haus

Helles Arbeitszimmer mit gemütlicher Leseecke

Rückansicht des Ferienhauses mit Terrasse und Garten

Überdachte Terrasse für entspannte Stunden im Freien

Gemütlicher Sitzplatz direkt am Haus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

Einladender Eingangsbereich mit liebevollen Details

Leuchtturm als Wahrzeichen des Hafendorfs Rheinsberg

Gepflegter Vorgarten

Maritimes Flair entlang der Hafenpromenade

Eigener Carport & zusätzlichem Schuppen direkt am Haus

Idyllischer Blick auf die Marina im Hafendorf

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

Bodewei Immobilien Kontaktseite

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Haus
> Rheinsberg
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

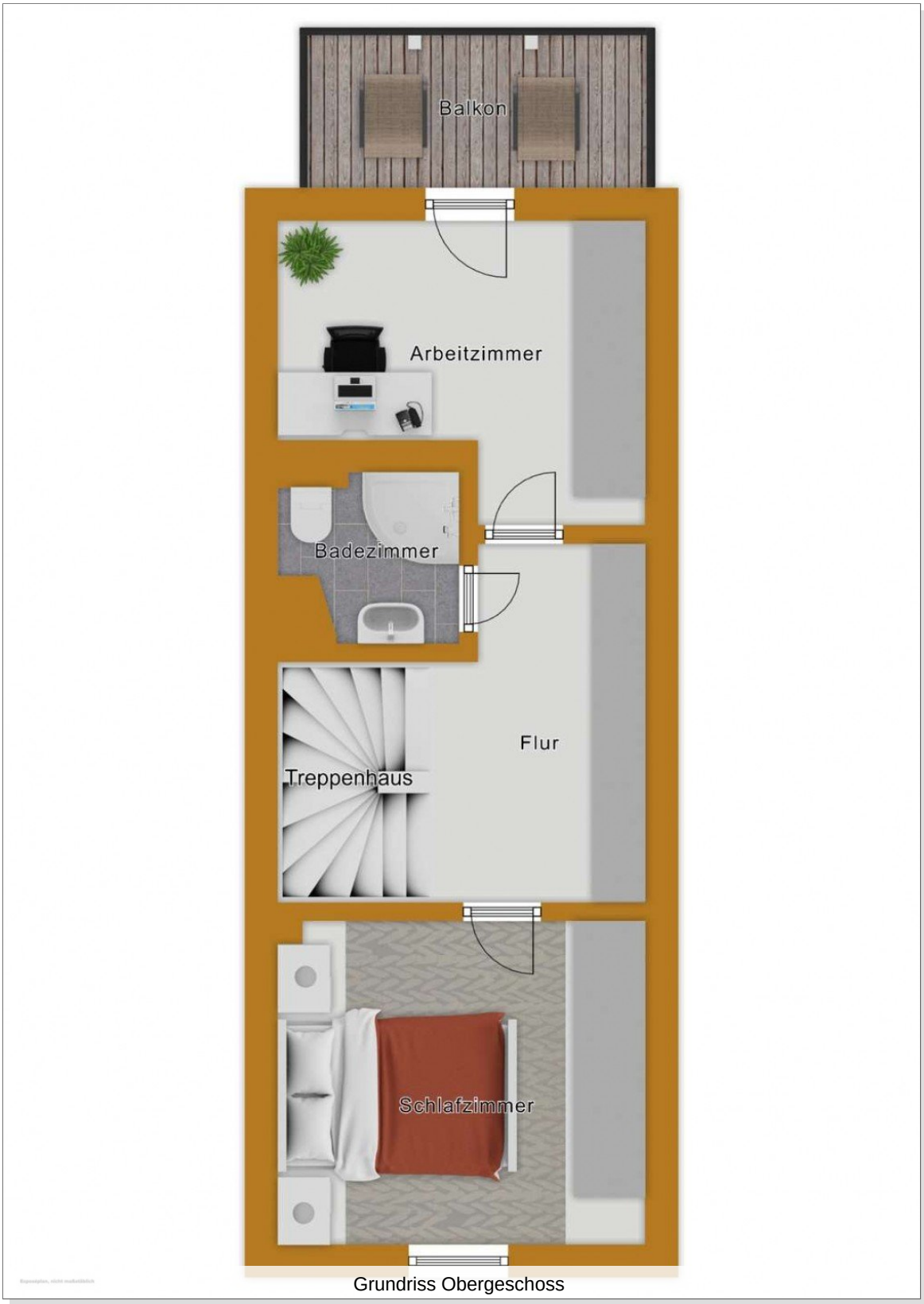
Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023



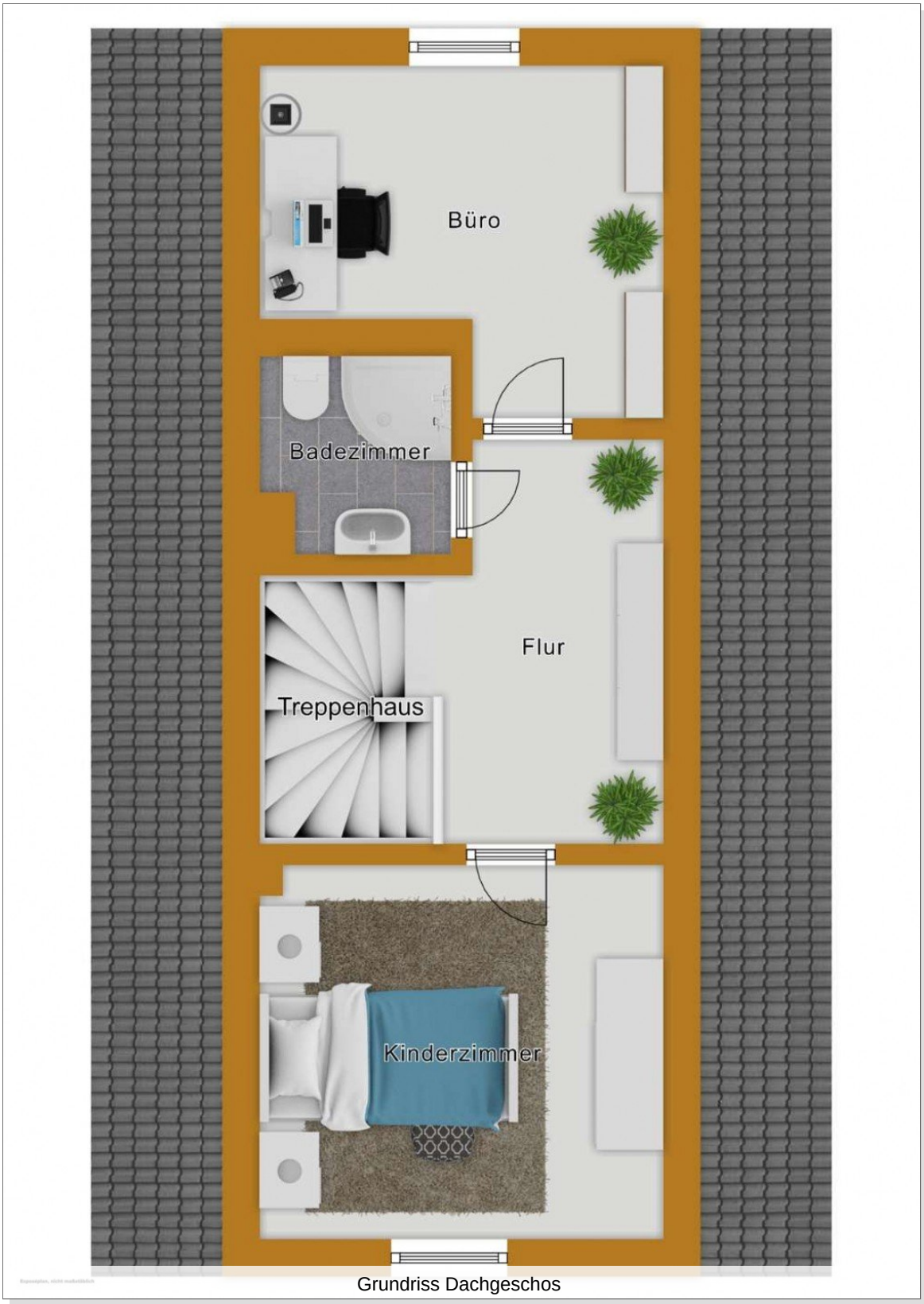

Grundriss Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023




Grundriss Dachgeschos

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**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
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

**Ansprechpartner:**

**Frau Thuy Bodewei**

**Telefon:** 0176 4563 1826
**E-Mail:** t.bodewei@bodewei-immobilien.de

**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:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Haus
> Rheinsberg
> 5 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1023

**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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026