



BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Ferienhaus am Wasser: mit privatem Bootsanleger und zusätzlichem Hausboot



ECKDATEN

Objektart: Reihemittelhaus

Adresse: 16831 Rheinsberg

Baujahr: 2004

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 58 m²

Grundstücksfläche (ca.): 120 m²

Etage: 2

Balkon: ja

Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 305.000,-

Bodewei Immobilien

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

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	16831 Rheinsberg
Baujahr	2004
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	58 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	120 m ²
Kaufpreis	305.000,- €
Etage	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis Baujahr	2004
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	ja
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.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Ferienhaus im skandinavischen Fachwerkstil vereint naturnahes Wohnen mit maritimem Flair und bietet den idealen Rückzugsort für alle, die Erholung am Wasser suchen. Eingebettet in das beliebte Hafendorf Rheinsberg überzeugt die Immobilie durch ihre direkte Wasserlage, den eigenen Bootsanleger sowie eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und Freizeitwert.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, das am privaten Liegeplatz befindliche Hausboot (führerscheinfrei) zusätzlich zu erwerben. Es bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als exklusiver

Aufenthaltsbereich direkt am Wasser, als Gästeunterkunft oder als attraktive Ergänzung für die touristische Vermietung. Das Hausboot kann optional zu einem Kaufpreis von 65.000 EUR erworben werden und erweitert das Nutzungskonzept dieser besonderen Wasserimmobilie um einen echten Mehrwert.

Das im Jahr 2004 errichtete Haus verfügt über rund 58 m² Wohnfläche, die sich auf zwei Etagen und drei Zimmer verteilen. Die hochwertige Holzbauweise sorgt für ein angenehmes Raumklima und verleiht den Wohnräumen mit ihren sichtbaren Holzelementen eine warme und gemütliche Atmosphäre.

Herzstück des Erdgeschosses ist der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die dank der großzügigen Fenster angenehm lichtdurchflutet sind. Vom Balkon eröffnet sich ein schöner Blick auf den Hafen und das Wasser. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine zeitgemäße Ausstattung.

Der gepflegte Außenbereich umfasst eine großzügige Terrasse mit Südausrichtung, einen kleinen Garten, eine verschließbare Abstellkiste sowie einen Außenstellplatz. Der private Bootsanleger liegt nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht einen direkten Zugang zu den Rheinsberger Gewässern. Von hier aus lassen sich ausgedehnte Bootstouren bis nach Berlin oder zur Mütitz unternehmen. Für Besucher stehen zusätzlich eine Slipanlage sowie Gästeliegeplätze innerhalb des Hafendorfs zur Verfügung.

Das Ferienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass derzeit kein erkennbarer Instandhaltungszustand besteht. Darüber hinaus können Eigentümer und Gäste gegen Gebühr den Wellnessbereich mit Schwimmbad des benachbarten 4-Sterne-Hotels nutzen.

Die Berliner Innenstadt erreichen Sie in etwa 90 Fahrminuten. Ob als privater Rückzugsort, Ferienhaus für die Familie oder Kapitalanlage mit touristischer Vermietung, diese Immobilie verbindet Erholung und Wassersport in einer der schönsten Ferienregionen Brandenburgs.

Ausstattung:

BAUWEISE & DACH

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

BÖDEN

Fliesen
Balkon & Terrasse: Bangkirai-Bodenbelag

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



WÄNDE & DECKEN

Raufasertapete, weiß gestrichen

FENSTER & TÜREN

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

HEIZUNG

Fußbodenheizung im gesamten Haus (Gas-Kombi-Therme)
Kaminofen im Wohnbereich
Jedes Haus verfügt über eigene Zähler, zentrale Verteilung über das Heizhaus in der Uferstraße (Energieträger: RheinEnergie)

KÜCHE

Offene Wohnküche

BAD

Gefliestes Badezimmer mit 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
Gäste-WC im EG
DSL bis 250 Mbit/s, Upload bis 40 Mbit/s
Satellitenanlage für TV

AUßENBEREICH

Steg in Holzkonstruktion als privater Bootsanleger
Terrasse ca. 10 m² in Bangkirai mit Möbeln
Außenstellplatz
Weitere kostenlose Parkplätze vor der Anlage
Gepflegter Garten
Für die Müllentsorgung werden Container an zentraler Stelle vorgehalten

BESONDERHEIT

Privater Bootsanleger im Kaufpreis enthalten
Slipanlage für Boote sowie Gästeliegeplätze

ENERGIEAUSWEIS:

wird bei Besichtigung vorgelegt

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.

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



Objektbilder:



Charmante Hausfassade mit einladendem Eingangsbereich



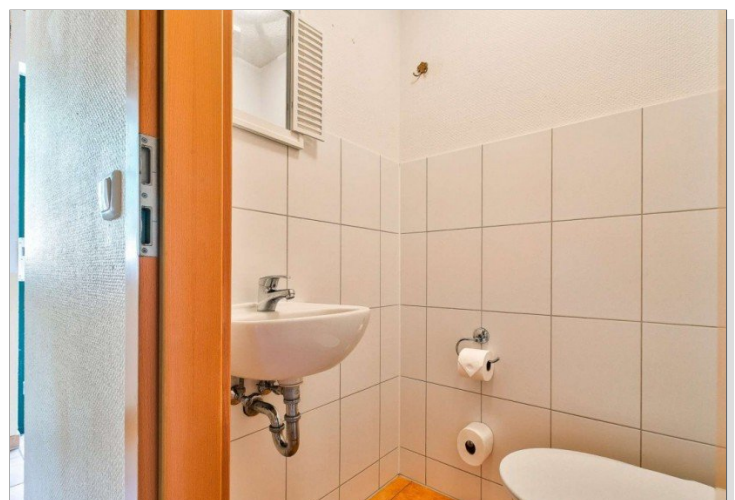
Offene Küche mit angrenzendem Essbereich



Heller Wohnbereich mit offenem Raumkonzept



Wohn- und Essbereich



Gäste-WC im EG

Bodewei Immobilien

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

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



Holztreppe ins OG



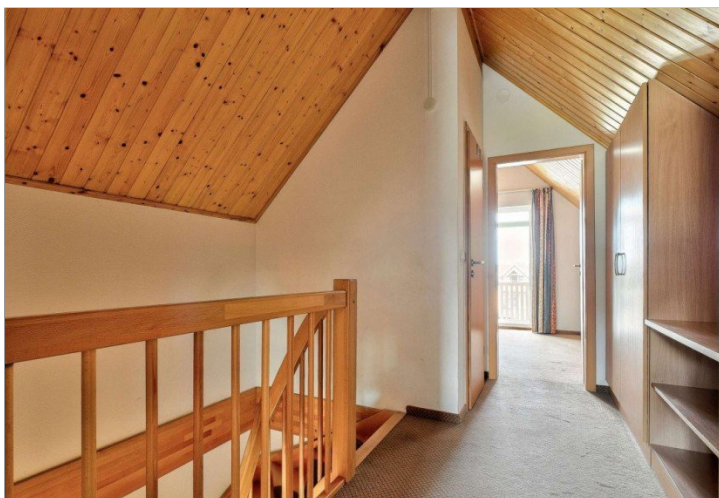
Gemütliches Schlafzimmer mit maritimem Flair



Überdachte Terrasse mit Blick auf den Hafen



Schlafzimmer mit Balkonzugang und Wasserblick



Flur im Dachgeschoss mit Zugang zu den Schlafräumen



Schlafzimmer im Dachgeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



Badezimmer mit Dusche



Garten mit direktem Zugang zum privaten Bootsliageplatz



Überdachter Balkon mit Blick auf den Hafen



Rückansicht des Ferienhauses mit Garten



Traumblick über den Hafen und den Bootsliageplatz



Einladende Vorderansicht des Ferienhauses

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



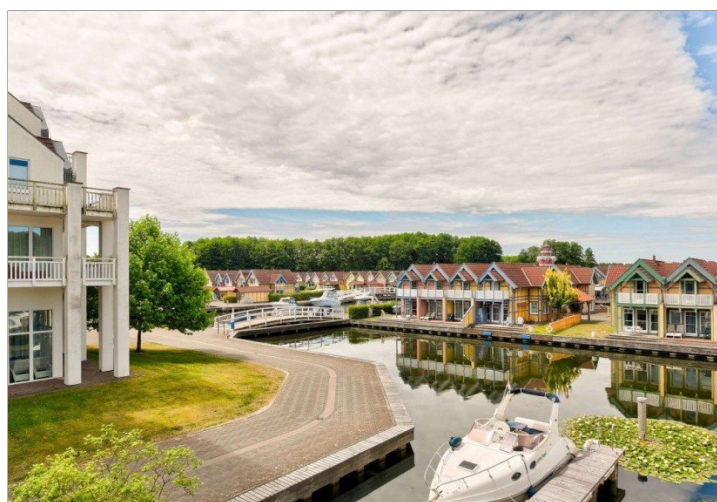
Hauseingang mit überdachtem Eingangsbereich



Großzügige Zufahrt mit Stellplatz



Skandinavische Architektur mit maritimem Charme



Hafenblick mit maritimem Ambiente



Eingangsbereich



Blick über das Hafendorf

Eckdaten

- > Reihemittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

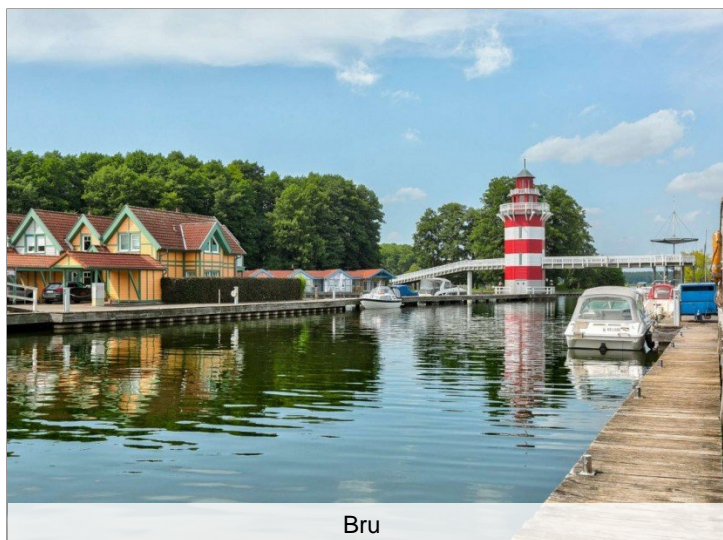
- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



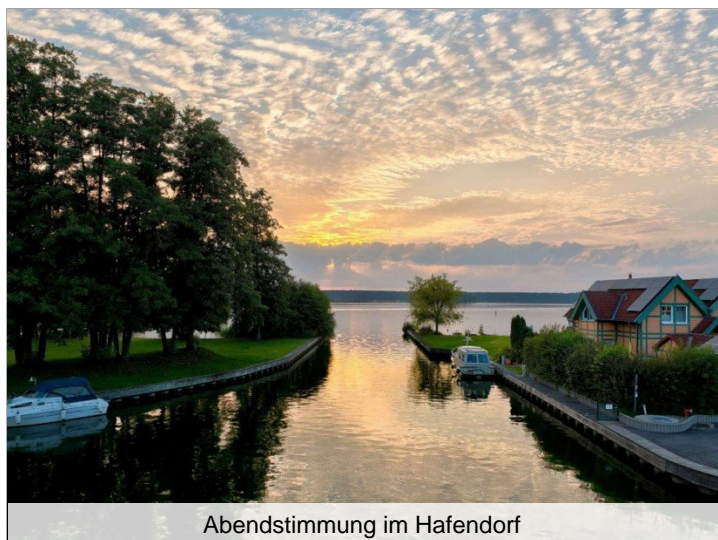
Der Leuchtturm mit Blick udie Anlage



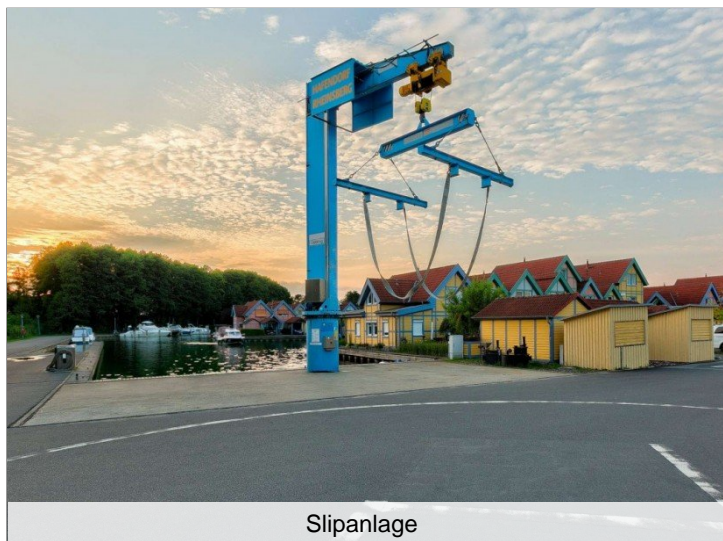
Bootsverleih _ Bootsfuschein



Bru



Abendstimmung im Hafendorf



Slipanlage



Badewiese am Hafendorf

Bodewei Immobilien

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

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



Modernes Hausboot



Steuerstand des Hausbootes



Hausboot mit Terrasse



Wohnbereich des Hausbootes mit Terrassenzugang



Hausboot am privaten Liegeplatz



Heller Innenraum mit offener Küche

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



Kompakte Küchenzeile im Hausboot



Modernes Duschbad im Hausboot



Multifunktionaler Innenraum mit Klappbett



Seitliche Ansicht des Hausbootes



Flur im Hausboot



Seitliche Ansicht des Hausbootes

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



Rückansicht des Hausbootes am Wasser

BODEWEI  IMMOBILIEN



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



www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



Erdgeschoss



Grundriss

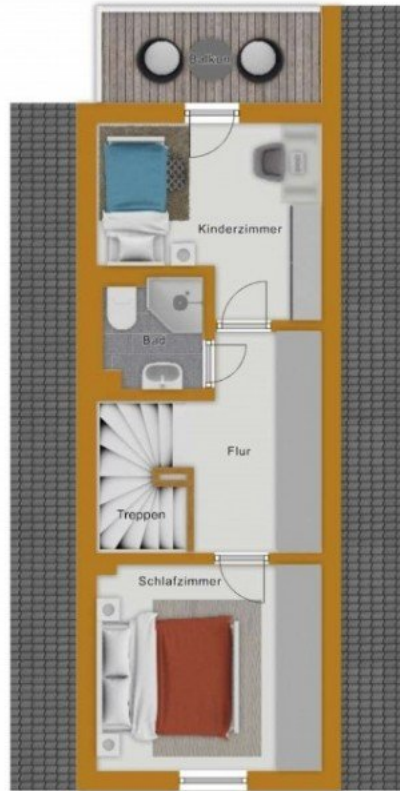
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



Obergeschoss



Grundriss

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1013



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.