



BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Maritimes Ferienhaus am Wasser mit eigenem Bootsanleger im Hafendorf Rheinsberg



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 16831 Rheinsberg

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 58 m²

Grundstücksfläche (ca.): 112 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 316.000,-

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-1016



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	16831 Rheinsberg
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	58 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	112 m ²
Kaufpreis	316.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Carport	Anzahl 1
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	ja
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

Objektbeschreibung:

Dieses Ferienhaus im skandinavischen Fachwerkstil im Hafendorf Rheinsberg wurde im Jahr 2004 errichtet und verbindet maritimes Flair mit einem hohen Erholungswert.

Auf zwei Etagen verteilen sich rund 58 m² Wohnfläche und drei Zimmer, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die hochwertige Holzbaueise schafft ein behagliches Raumgefühl und unterstreicht mit sichtbaren Holzelementen den besonderen Charakter des Hauses.

Von der sonnigen Terrasse mit Südausrichtung genießen Sie einen freien

Blick über das Wasser. Der private Bootsanleger befindet sich nur wenige Schritte entfernt und eröffnet direkten Zugang zu den Rheinsberger Gewässern. Von hier aus lassen sich ausgedehnte Bootstouren bis nach Berlin oder zur Müritz unternehmen. Für Gäste ohne eigenen Liegeplatz stehen im Hafendorf eine Slipanlage sowie zusätzliche Gästeliegeplätze zur Verfügung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen und den direkten Zugang zur Terrasse besonders einladend wirkt. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer mit teilweise bodentiefen Fenstern. Der Balkon bietet einen schönen Blick auf das Wasser und lädt zum Verweilen ein. Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche und einer zeitgemäßen Sanitärausstattung ausgestattet.

Zum Außenbereich gehören eine großzügige Terrasse, ein gepflegter Garten, ein Carport-Stellplatz sowie ein praktischer Abstellschuppen direkt vor dem Haus.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, ein Instandhaltungsstau ist nicht erkennbar. Zusätzlich können Eigentümer und Gäste gegen Gebühr den Wellnessbereich mit Schwimmbad im benachbarten 4-Sterne-Hotel nutzen. Als besonderes Wahrzeichen des Hafendorfs bietet der Leuchtturm einen beeindruckenden Panoramablick über die gesamte Anlage und die umliegende Wasserlandschaft.

Die Berliner Innenstadt erreichen Sie in rund 90 Fahrminuten ideal für spontane Auszeiten am Wasser oder entspannte Wochenenden im Grünen. Ob als privater Rückzugsort, Ferienimmobilie oder Kapitalanlage zur Ferienvermietung, dieses Haus verbindet naturnahe Erholung, maritime Lebensqualität und eine attraktive Lage in einer der beliebtesten Ferienregionen Brandenburgs.

Einen 360°-Rundgang stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

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

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1016



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 (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
Einbauküche mit Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Kochfeld, Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine, Dunstabzugshaube, Kaffeemaschine & Toaster

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
Separater Abstellkammer am Hauseingang
Carport
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
Privater Carport vor dem Haus
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

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1016



Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

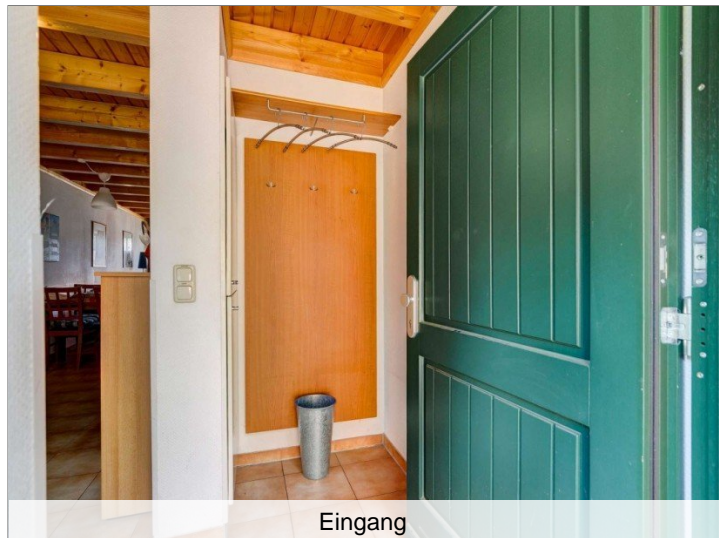
Objektbilder:



Rückansicht des Hauses



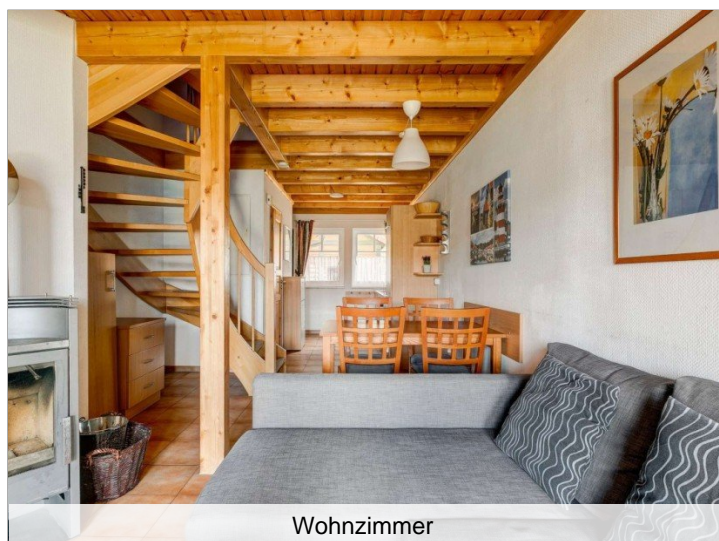
Hauseingang



Eingang



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Bodewei Immobilien

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

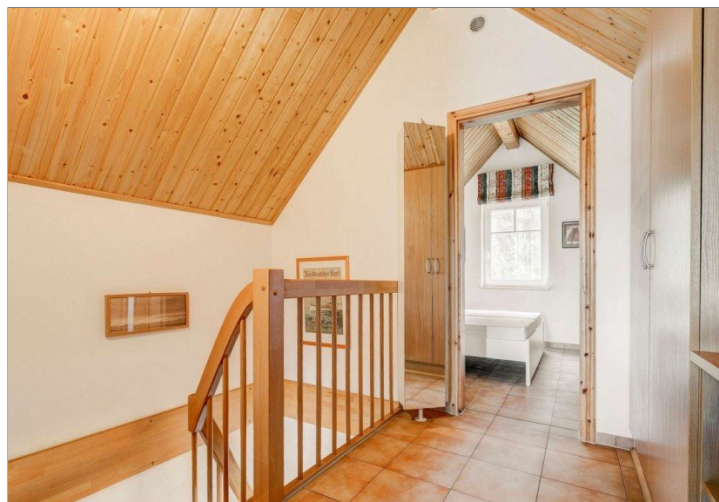
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

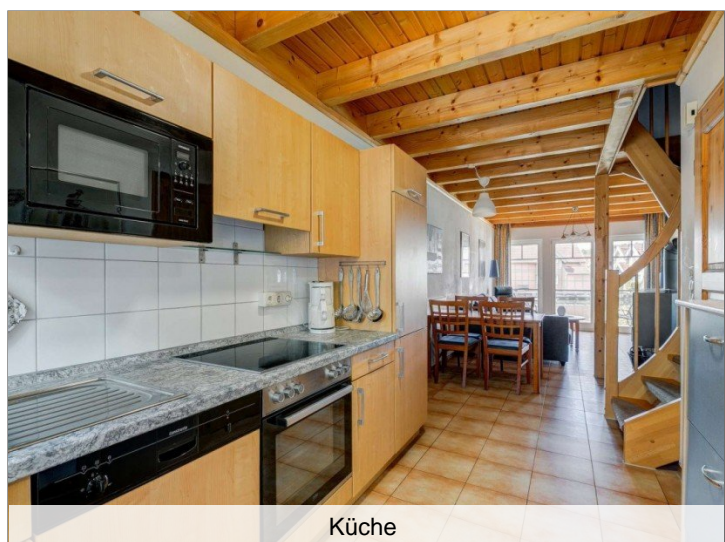
- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1016



Wohnbereich mit Kaminofen



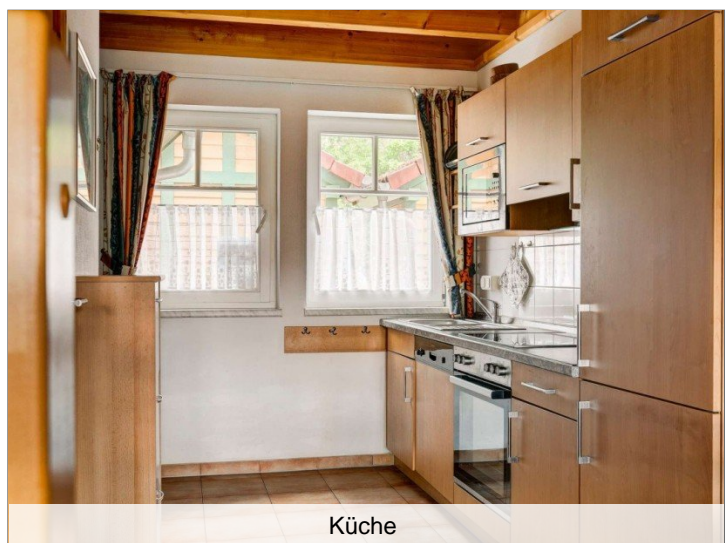
Flur



Küche



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1016



Balkon



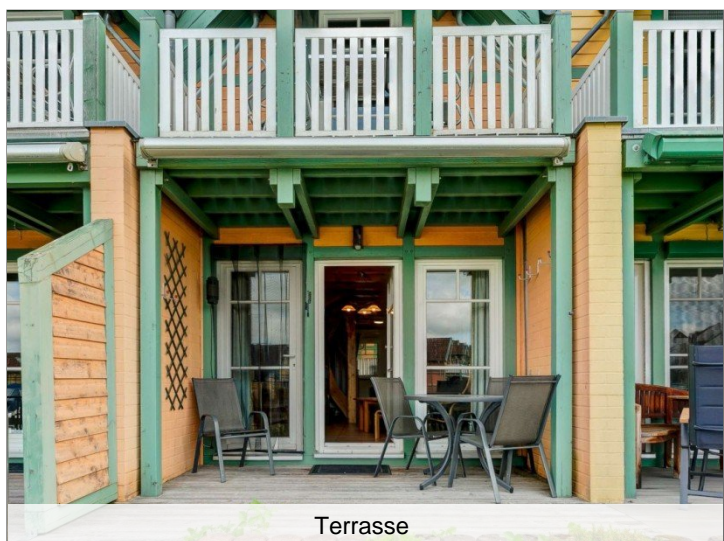
Carport



Badezimmer



Maritimer Ausblick



Terrasse



Blick über das Hafendorf

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1016



Blick über das Hafendorf



Bru



Hotel mit Schwimmbad _ Spa



Bootsverleih _ Bootsfuschein



Der Leuchtturm mit Blick udie Anlage



Sliplanlage

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-1016



Badewiese am Hafendorf



Abendstimmung

BODEWEI  IMMOBILIEN



THUY BODEWEI

IMMOBILIENMAKLERIN (IHK)

0176 456 31 82 6

kontakt@bodewei-immobilien.de



www.bodewei-immobilien.de Kontaktseite

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1016



Erdgeschoss



Grundriss EG

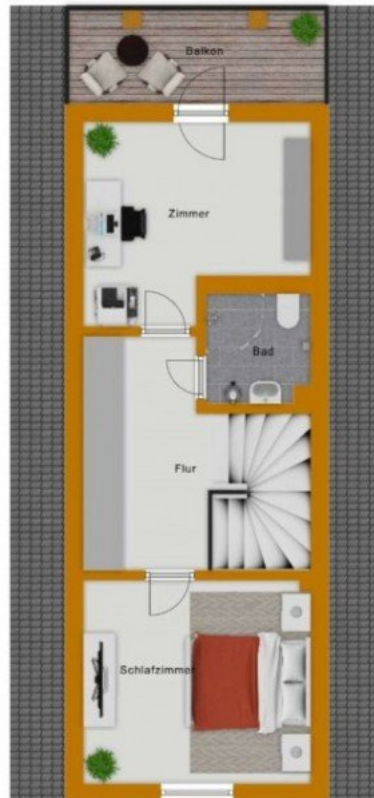
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1016



Obergeschoss



Grundriss

- > Reihenmittelhaus
- > Rheinsberg
- > 3 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1016



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.