



BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Vermietetes Einfamilienhaus am Müllroser See - Kapitalanlage in bester Lage von Müllrose



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 15299 Müllrose

Baujahr: 1980

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 114 m²

Nutzfläche (ca.): 60 m²

Grundstücksfläche (ca.): 451 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 286.000,-

Bodewei Immobilien

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Müllrose

> 4 Zimmer

> 114 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1001



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	15299 Müllrose
Baujahr	1980
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114 m ²
Nutzfläche (ca.)	60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	451 m ²
Kaufpreis	286.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Tiefgarage, Carport, Freiplatz
Tiefgarage	Anzahl 3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	154,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	13.11.2035
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	38 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Kunststoff
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

sofort

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

> Einfamilienhaus

> Müllrose

> 4 Zimmer

> 114 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1001



Objektbeschreibung:

Das Haus wird von den derzeitigen Eigentümern im Rahmen eines Verkaufs mit Rückmiete veräußert.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.000 EUR.

Eine interessante Option für Kapitalanleger, die eine wertstabile und sichere Investition suchen.

Eine Eigenbedarfskündigung ist ausgeschlossen.

Dieses Einfamilienhaus begeistert mit seinem herrlichen Blick auf den Müllroser See. Nur eine ruhige Anliegerstraße trennt das Grundstück vom Ufer. Die Badestelle und der Bootsanleger liegen direkt gegenüber und sind in wenigen Schritten erreichbar.

Mit seiner Massivbauweise und dem durchdachten Grundriss über zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Vollkeller bietet das Haus komfortables und funktionales Wohnen. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das großzügige Wohnzimmer mit großem Eckfenster, das den Blick auf den glitzernden See freigibt. In der gemütlichen Kaminecke genießen Sie denselben Ausblick, perfekt für entspannte Stunden in wohliger Wärme.

Die separate Einbauküche bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen. Direkt vor dem Hauseingang lädt die rund 38 m² große, überdachte Terrasse mit Holztragwerk und seitlichem Sichtschutz zu Mahlzeiten im Freien und geselligen Abenden ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume eignen. Das Tageslichtbad mit großer Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein.

Im Kellergeschoss stehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten offen. Hier befinden sich der Heizungsraum, ein Waschraum, ein Partyraum mit Küche sowie eine integrierte Tiefgarage (derzeit als Lagerraum genutzt).

Das 451 m² große Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet mit Garten, Pavillon-Ecke, Hollywoodschaukel und kleiner Feuerstelle viele Rückzugsorte.

Für Fahrzeuge stehen ein überdachter Carport mit zwei Stellplätzen, eine Tiefgarage mit separater Einfahrt sowie zusätzliche Stellplätze an der Straße zur Verfügung.

Ausstattung:

BAUWEISE

Massive Bauweise mit Hohlblocksteinen, Baujahr 1980. Dachdämmung mit Mineralwolle, Kellerdecke gedämmt.

DACH

Satteldach mit Eindeckung aus dunkelgrauen Betondachsteinen.

FENSTER & ROLLÄDEN

2-fach verglaste Holzfenster (1980) mit Rahmen aus afrikanischem Hartholz (Meranti) - witterungsbeständig und langlebig.

Innenfensterbänke aus poliertem Granit.

Außenliegende, manuell bedienbare Rollläden; im Wohnzimmer elektrische Innenjalousien.

BÖDEN

Zwischen 2000 und 2015 erneuert, mit Kunstharzbeschichtung als stabile Basis.

o EG: Teppich im Wohnzimmer, Fliesen in Küche, Diele, Gäste-WC

o OG: Teppich in Schlafräumen, Fliesen im Bad, PVC im Flur

o KG: Versiegelter Betonboden in Vorraum, Küche und Garage; PVC im Partyraum, Fliesen im Waschraum

WÄNDE & DECKEN

Weiß verputzte Flächen, teils mit feiner Struktur.

Küchenwände mit heller, dezenter Tapete.

TÜREN & TREPPEN

Hauseingangstür aus Hartholz (Meranti, 2020) mit Glaseinsatz, Kassettenoptik und 3-fach-Verriegelung.

Innentüren in Holzoptik.

Massivholztreppe von EG ins OG, Kellertreppe mit Natursteinplatten.

LICHT & ELEKTRO

Decken- und Wandleuchten in fast allen Zimmern.

Zeitgemäße Elektroinstallation mit ausreichend Steckdosen.

Glasfaseranschluss für Highspeed Internet.

HEIZUNG & WARMWASSER

Gasbrennwerttherme (2018) mit zentraler Warmwasserversorgung und 120-l-Speicher.

Neue Kupferleitungen (2018).

Heizkörper in allen Räumen.

Fußbodenheizung im Bad.

BAD & GÄSTE-WC (2000)

Bad mit Eckbadewanne und Fenster.

Gäste-WC mit Fenster.

KÜCHE (2004)

Einbauküche mit hellen Fronten, Glasdetails und Arbeitsplatte in Granitoptik.

KAMIN

Freistehender Kaminofen (Scheitholz) mit Sichtscheibe und emailliertem Stahlgehäuse.

AUßENANLAGE

Überdachte Terrasse (ca. 38 m²) mit Holztragwerk und Sichtschutz.

Gepflegter Garten mit Pavillon-Ecke, Hollywoodschaukel und Feuerstelle.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Müllrose
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1001



Carport für zwei Fahrzeuge.
Tiefgarage mit separater Einfahrt und weitere Stellplätze an der Straße.

Lagebeschreibung:

WOHNEN WIE IM URLAUB

Das Einfamilienhaus liegt in idyllischer Lage am beliebten Müllroser See im staatlich anerkannten Erholungsort Müllrose, im Herzen des Schlaubetals. Nur eine ruhige Anliegerstraße trennt das Grundstück vom Wasser. Der direkte Zugang zur Badestelle und zum Bootsanleger auf der gegenüberliegenden Straßenseite macht diese Lage besonders attraktiv für Wassersportfreunde und Naturliebhaber.

FREIZEIT AM UND AUF DEM WASSER

Der Müllroser See bietet zu jeder Jahreszeit einen besonderen Reiz. Jeden Sonntag finden Ruderregatten statt, bei denen man den Sportlern vom Ufer aus zusehen kann. Samstags gehört der See den Seglern, die mit ihren Booten lautlos über die Wasserfläche gleiten ein eindrucksvolles Schauspiel direkt vor der Haustür. Im Sommer lädt das klare Wasser zum Schwimmen, Paddeln oder zu gemütlichen Bootsfahrten ein, während Spaziergänge entlang der Uferpromenade zu jeder Jahreszeit Erholung bieten.

LEBENDIGE KLEINSTADT MIT GUTER INFRASTRUKTUR

Müllrose verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Im Ort befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas, Restaurants und Cafés. Auch kulturell hat der Ort einiges zu bieten vom historischen Rathaus über den Marktplatz bis hin zum beliebten Hafenfest.

ZENTRALE UND VERKEHRSGÜNSTIGE LAGE

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über die Bundesstraße B87 besteht eine direkte Verbindung nach Berlin und Eisenhüttenstadt. Die Autobahn A12 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Der Regionalverkehr bietet regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen, wodurch auch Pendler beste Voraussetzungen finden.

NATUR PUR IM SCHLAUBETAL

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Schlaubetal, umgeben von Wäldern, Wiesen und glasklaren Seen, bietet Müllrose unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten ob Wandern, Radfahren oder Angeln.

Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf Komfort und Anbindung zu verzichten.

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

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.

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

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Müllrose
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1001



Gemue Kamin- und TV-Ecke



Kaminofen im Wohnzimmer



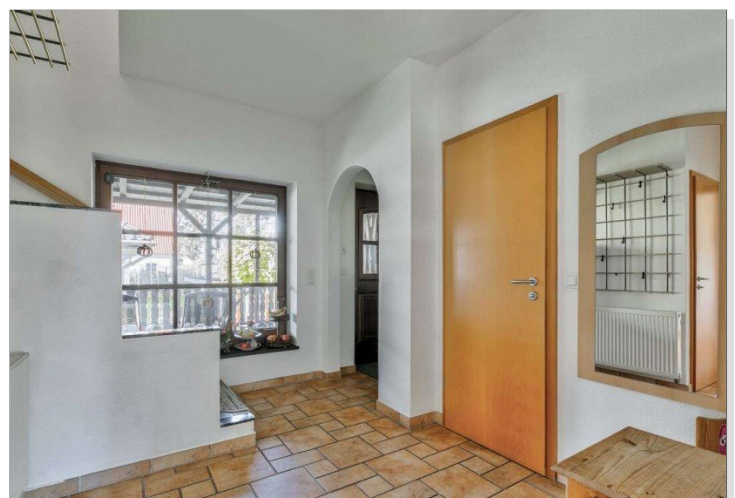
Großzur Wohnbereich



Voll ausgestattete Einbauku



Wohnzimmer mit großem Eckfenster



Helle- einladende Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Müllrose
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1001



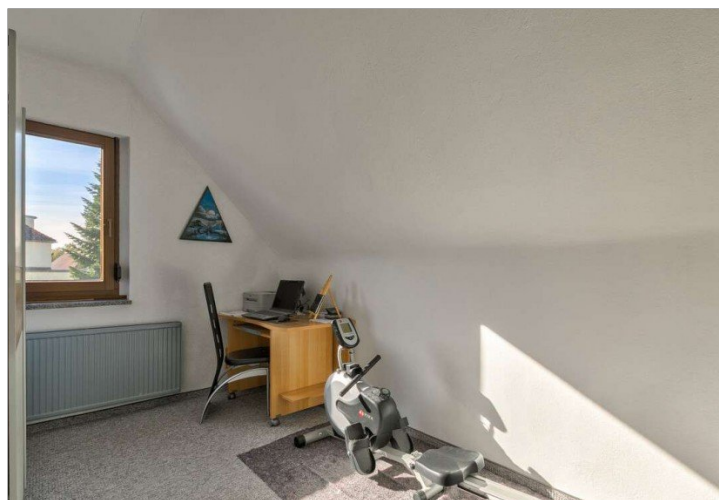
GaWC mit Tageslicht im EG



Buder Schlafzimmer



Treppe ins OG



Kinderzimmer oder Bu



Schlafzimmer



Flur im OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Müllrose
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1001



Badezimmer mit Eckbadewanne und Tageslicht



Tiefgarage als Lagerraum



Keller-Vorraum



Uachte Terrasse



Partyraum im Keller



Zufahrt zur Tiefgarage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Müllrose
- > 4 Zimmer

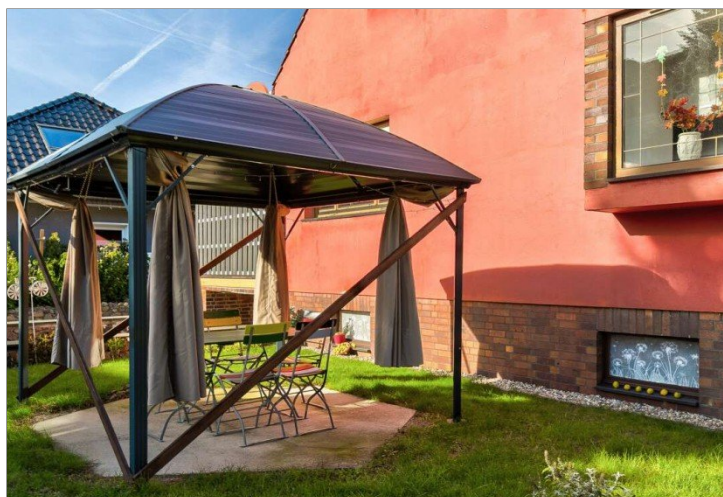
- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1001



Blick in den Gartenbereich



Sonniger Garten mit Bank und Hollywoodschaukel



Gartenpavillon als schattiger Rugsort



Luftaufnahme des Grundstü



Gepflegter Gartenbereich mit liebevollen Details



Unverbaubarem Blick uden Muser See

Bodewei Immobilien

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Müllrose
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1001



Wohnumfeld am Ufer des Muser Sees



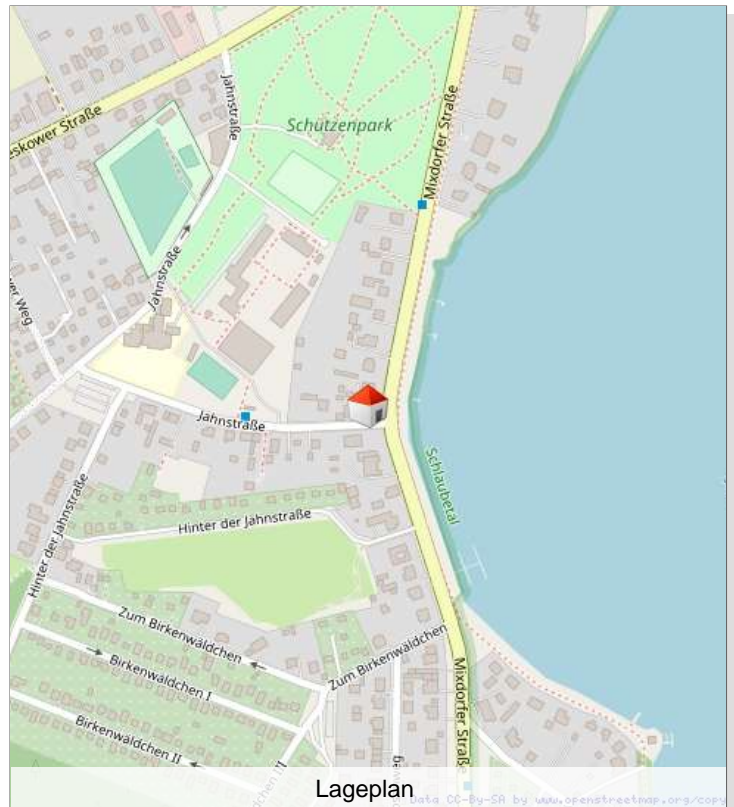
Weitblick uden Muser See

BODEWEI  IMMOBILIEN

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



www.bodewei-immobilien.de



Energieverbrauch	Energieverbrauch kWh/(m ² ·a)
A+	
A	
B	
C	
D	
E	154,20
F	
G	
H	

Energieskala

Bodewei Immobilien

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Müllrose
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1001



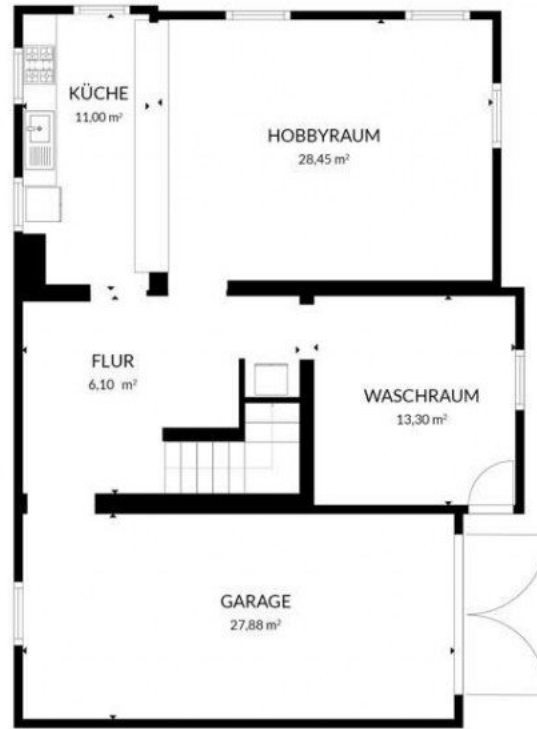
GRUNDRISS_ERDGESCHOSS

Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Müllrose
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1001



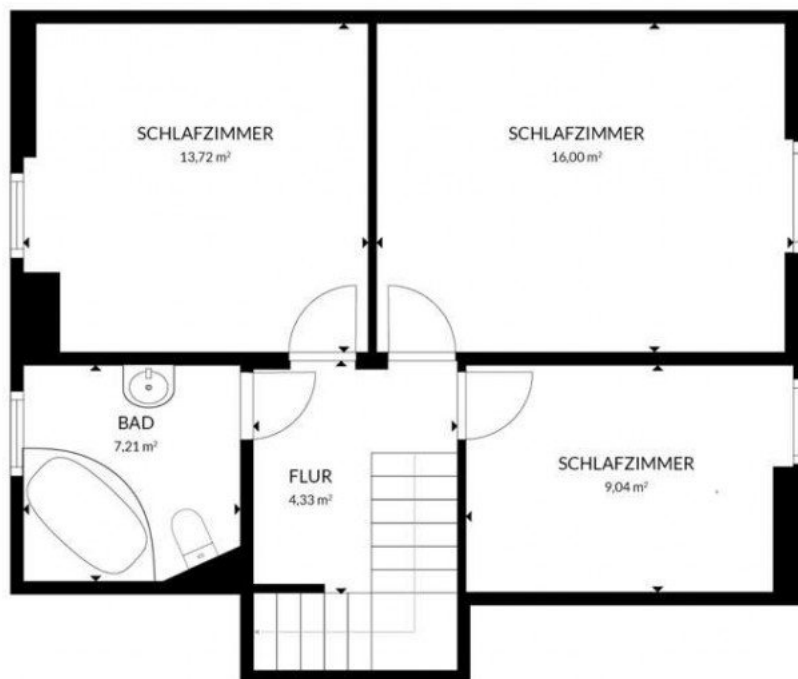
GRUNDRISS_KELLER

Grundriss Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Müllrose
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1001



GRUNDRISS_OBERGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss

> Einfamilienhaus

> Müllrose

> 4 Zimmer

> 114 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1001



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.