

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Saarow

### IHRE Villa in ruhiger Lage im Kurpark am Scharmützelsee



Objekt-Nr. OM-351388

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerhard Brühl

15526 Bad Saarow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.232,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne Villa am malerischen Scharmützelsee bietet Luxus und Komfort in bester Lage. Erbaut im Jahr 1999 und zuletzt 2023 modernisiert, vereint das freistehende Einfamilienhaus auf 202 qm Wohn- und 30 qm Nutzfläche, modernes und intelligentes Wohnen mit anspruchsvoller Ausstattung.

Die Villa verfügt über insgesamt 6 geräumige Zimmer. Im Wohn-Essbereich bieten bodentiefe Türen in Echtholz zur Süd- und Westseite der Villa viel Tageslicht und einen sehr schönen Blick in den gepflegten Garten.

Die Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten aus dem Jahr 2021, ist funktional und ästhetisch ansprechend gestaltet.

Bäder:

3 Tageslichtbäder sorgen für Behaglichkeit und Privatsphäre. Die Ausstattung umfasst hochwertige Keramik und Armaturen.

Schlafzimmer und Büro:

Im OG befinden sich 3 helle Schlafzimmer und im Souterrain des Hauses steht zum Arbeiten ein geräumiges Büro zur Verfügung mit einem separaten Eingang über eine Außentreppe. Weitere Räume im Souterrain können für Kinder oder Gäste genutzt werden.

Auf dem 1232 qm großen Grundstück laden 3 schöne Terrassen sowie ein Gartenhaus zum Entspannen im Freien ein. Ein perfektes Zuhause für Menschen, die nachhaltigen Wohnkomfort, sehr ruhige Lage und Leben unmittelbar am See schätzen.

## Ausstattung

Technische Ausstattung:

Die Villa stellt eine "Smart-Home-Villa" dar:

- sehr effiziente Split-Luft-Wärme-Pumpe
- moderne Photovoltaikanlage
- eine Fußbodenheizung in allen Räumen (bei hochsommerlichen Temperaturen kann die Raumtemperatur über die Wärmepumpe reduziert werden/Kühlung der Räume)
- zur weiteren Energieeinsparung und Effizienzsteigerung wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung genutzt.
- WLAN fähige elektrische Außenjalousien an Fenstern im Erdgeschoss sowie im Souterrain
- 2 elektrische Tore für Ein- und Ausfahrt im Halbkreisbogen
- eine E-Ladestation für Elektrofahrzeuge im freistehenden Carport mit 2 Stellplätzen
- ein elektrischer Rasenroboter sorgt für den richtigen Rasenschnitt
- Bewässerungsanlage im Garten

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Die Villa wird provisionsfrei von PRIVAT verkauft. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Wir bitten um Verständnis, dass wir einen Besichtigungstermin nur vereinbaren können, sofern Sie uns Ihre kompetenten Adress- und Kontaktdaten per E-Mail übermittelt haben.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen!!

**Lage**

- Villa befindet sich in einer der besten Lagen von Bad Saarow

- Lage direkt im Kurpark und nur wenige Meter vom Ufer des

Scharmützelsees entfernt

- Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und

Villen, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

- Sehr gute Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants,

Cafes, Bahnhof, Theater am See, Schule, Ärzte;Krankenhaus sind fußläufig erreichbar

- Wassersport, Golf, Tennis und wunderschöne Wanderwege

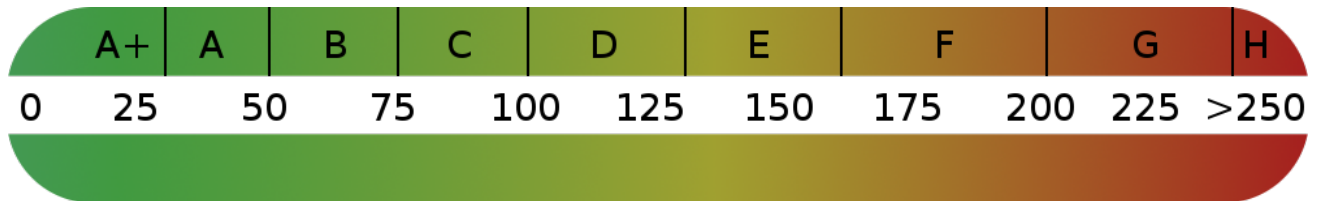
unmittelbar am See, erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Villa von der Straße

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Blick auf den Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad im OG



Treppenaufgang Empore/Giebel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro im Souterrain