

# Exposé

## Strandhaus in Rheinsberg

### Ferienhaus mit eigenem Bootsliegeplatz



Objekt-Nr. OM-394010

#### Strandhaus

Verkauf: **690.000 €**

16831 Rheinsberg  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Maritimes Ferienhaus

Diese reizvolle, voll möblierte Ferienimmobilie (Reihenendhaus ohne Begehungseinschränkung), gebaut im skandinavischen Holzbaustil, die auch zum Dauerwohnen geeignet ist, bietet die Möglichkeit der Eigennutzung oder gewerblichen Vermietung, bzw. in Nutzungskombination ohne weitere Einschränkungen, ist eingebunden in das Hafendorf Rheinsberg, mit einer sehr schönen, zweckmäßigen Hafenanlage und verleiht ein maritimes Urlaubsgefühl.

Das Objekt ist an ein Fernwärmennetz, welches von der RheinEnergie AG in der Hafendorf Rheinsberg Anlage betrieben wird, sehr energieeffizient und verfügt über einen guten Schallschutz.

Durch die direkte Wasserlage bietet die Immobilie einen hohen Erholungswert. Das 301 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück verfügt über einen direkten Zugang zum grundbuchrechtlich gesicherten großzügigen Bootsanleger mit einer Steglänge von 14 m und einer Breite von 4,60 m, vor der eigenen Terrasse im Privathafen. Von der Hafenanlage gelangt man direkt auf den Rheinsberger See, der ein idealer Ausgangspunkt für Bootstouren zur Mecklenburger Seenplatte, oder in Richtung Berliner Gewässer bildet.

Das Hafendorf Rheinsberg bietet eine sehr gute Infrastruktur durch die Verbindnung mit einer Hotelanlage, die neben einem großen Wellnessbereich mit Schwimmbecken auch über zwei Restaurants verfügt, die von den Hafendorflern genutzt werden können. Des Weiteren befindet sich auf dem Hafendorfgelände ein Bistro für den kleinen Hunger, ein Badesandstrand mit angrenzendem Spielplatz. Das touristisch reizvolle Rheinsberg, mit dem bekannten Schloss Rheinsberg und großer Parkanlage, Kammeroper mit Musikschule und Schlosstheater ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Durch die herrliche Lage in vielfach unberührter Natur, umrahmt von Seen und Wäldern, bietet sich die Region auch für Wanderungen und Radtouren an, die das Freizeitangebot noch erweitern und den Erholungswert der Immobilie abrunden.

Das Haus ist über die Uferstraße zu erreichen und verfügt über drei Kfz.-Stellplätze und einen großen separat gelegenen Abstellraum für Bootszubehör, Fahrräder, Gartenmöbel und sonstige Gerätschaften mit einer Größe von ca. 20 qm.

Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohnbereich mit Ofen, Küche, Gäste-WC Essbereich im Erker, Garderobe und Aufgang zum Obergeschoss, in dem sich zwei Schlafräume und das Badezimmer mit Dusche und Wasseranschluss für die Waschmaschine befinden, die sehr gut belichtet sind. Durch die Süd- Ostausrichtung blicken Sie auf die Wasserfläche der Hafenanlage, welches durch die teilweise vorhandenen bodentiefen Fenster noch begünstigt wird.

Die große in L-Form angelegte Terrasse, die mit Bankirai-Holzgräting belegt ist, bietet Platz für die Gartenmöbel und Abstellfläche.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ohne jeglichen Reparaturstau.

## Ausstattung

### BAUWEISE, DACH

Holzrahmenbau mit Fachwerkkonstruktion und Mineralwolldämmung

Satteldach mit Betondachsteinen, sichtbare Holzschalung

Balkon aus Lärchenholz

### AUSSENWÄNDE

36 cm Wandaufbau in Fachwerkkonstruktion mit Profilholzausfachung, fachgerechter Dämmung, k - Wert 0,19 W/m<sup>2</sup>K

## HAUSTRENNWAND

Doppelschalige Trennwand mit Schall- und Brandschutz

## BÖDEN

Erdgeschoss: Fliesen (30 × 30 cm), Bad mit rutschfesten Fliesen

Obergeschoss: Teppichboden

Balkon & Terrasse: Holzgräting (druckimprägnierte Bankiraiholz)

## WÄNDE & DECKEN

Raufasertapete, weiß und im EG teilweise hellblau gestrichen

Bad mit Wand- u. Bodenfliesen grau

Rückwand der Küche weiß gefliest

## FENSTER & TÜREN

Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, Dreh-/Kippbeschläge, weiß lackiert

Boden tiefe Fenster im Wohnbereich und einem Schlafzimmer

Fliegentüren und Fliegenschutz vor den Fenstern vorhanden

Hauseingangstür aus Holz, 3-fach verriegelt

Innentüren in Buche

## HEIZUNG

Fußbodenheizung im gesamten Haus, Fernheizung

Kaminofen im Wohnbereich

Jedes Haus verfügt über eigene Zähler, zentrale Verteilung über das Heizhaus in der Uferstraße (Energieversorger: RheinEnergie)

## KÜCHE

Offene Wohnküche mit Fenster zum Vorgarten

Neuwertige Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Kaffeemaschine & Toaster

## BAD

Gefliestes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, wandhängendes WC, Waschmaschine u. Trockner

## WEITERE DETAILS

Vollholztreppe mit Geländer und Handlauf in Buche

Deckenleuchten in allen Räumen

Helle Räume durch bodentiefe Fenster

Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>) mit Teilüberdachung, Wasserblick, Aluminiumgeländer & Holzgräting-Bodenbelag

Abstellraum auf dem Grundstück ca. 20 qm, Kabelanschluss f. Internet, SAT-Anlage für TV

## AUSSENBEREICH

Terrasse ca. 18 m<sup>2</sup> in Holzgräting mit Möbeln, Markise und Windschutz,

Steg aus Lärchenholz (ca. 1 m x 14 m) als privater Bootsanleger,  
drei private PKW-Stellplätze am Haus (Altstadtpflaster),  
weitere kostenlose Parkplätze vor der Anlage

**Fußboden:**  
Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besonderheit

Im Kaufpreis enthalten ist der Bootsliegeplatz 14,00 m x 4,60 m, der durch eine Grunddienstbarkeit besichert ist.

Ferner enthalten ist das gesamte Mobiliar im Haus und auf der Terrasse.

Die Objektübergabe kann sehr flexibel erfolgen

## Lage

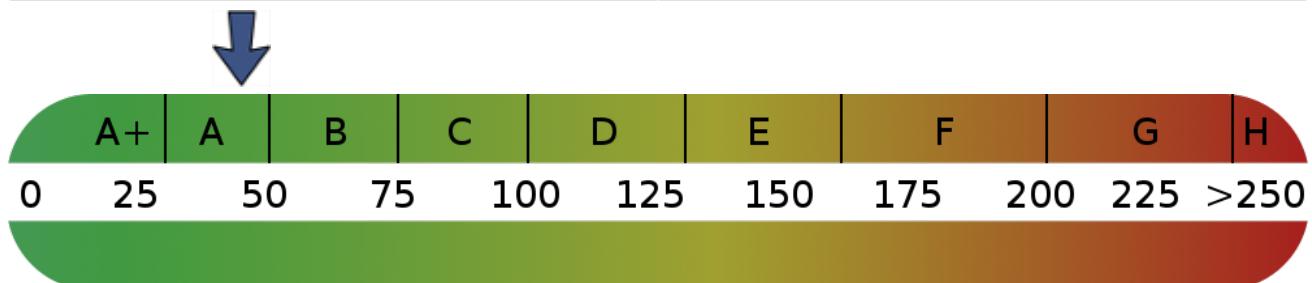
Das Hafendorf Rheinsberg liegt eingebettet in einer naturnahe, einzigartigen Wasserlandschaft ruhig und dennoch sehr gut zu erreichen. Mit dem Auto erreichen Sie Berlin in etwa 90 Minuten, Hamburg in etwa 120 Minuten, mit dem Zug geht es ab Rheinsberg bequem in Richtung Berlin.

In wenigen Minuten ist der Ortskern von Rheinsberg mit dem Fahrrad zu erreichen. Dort sind Supermärkte, Bäckereien, kleinen Boutiquen und Allem für den täglichen Bedarf, Regionale Produkte werden in Hofläden und bei den zahlreichen Fischern in der Umgebung angeboten.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Vorderseite m. Eingang

# Exposé - Galerie



Stellplätze, Gerätehaus



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Geräte u. Abstellhaus



Seitenterrasse m. Bootsanleger

# Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Terrasse m. Windschutz



Aussicht v. Balkon

# Exposé - Galerie



Rückseite m. Bootsanleger



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Essbereich Erker 2

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

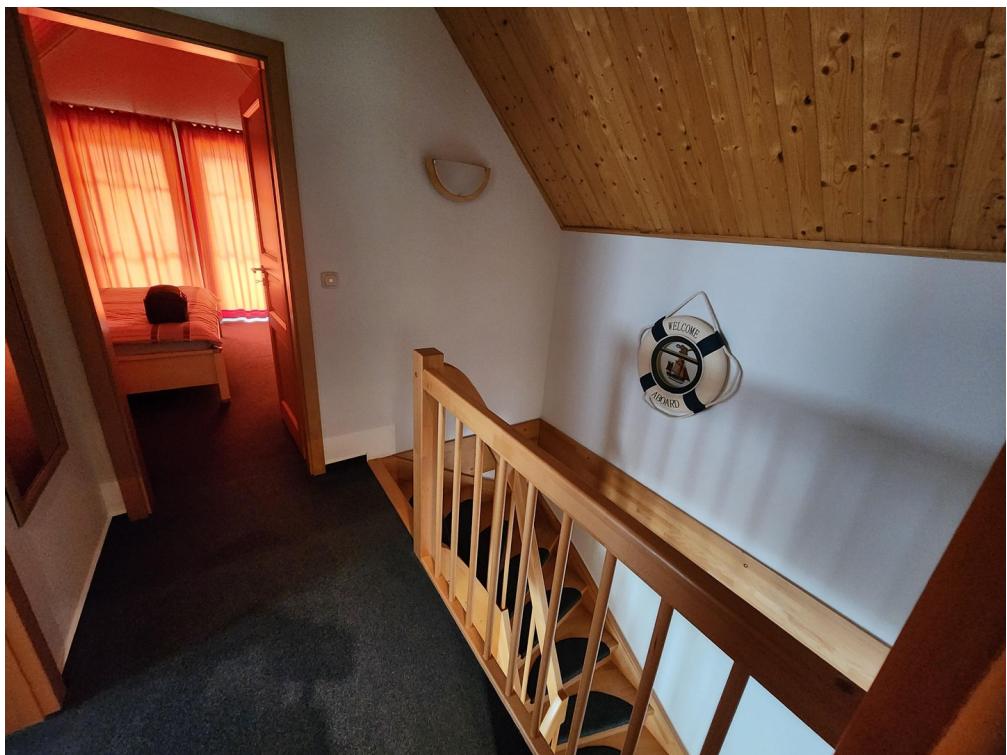


Küche

# Exposé - Galerie



Küche zum Eingang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2



Gästezimmer, Büro 1

# Exposé - Galerie



Gästezimmer, Büro 2

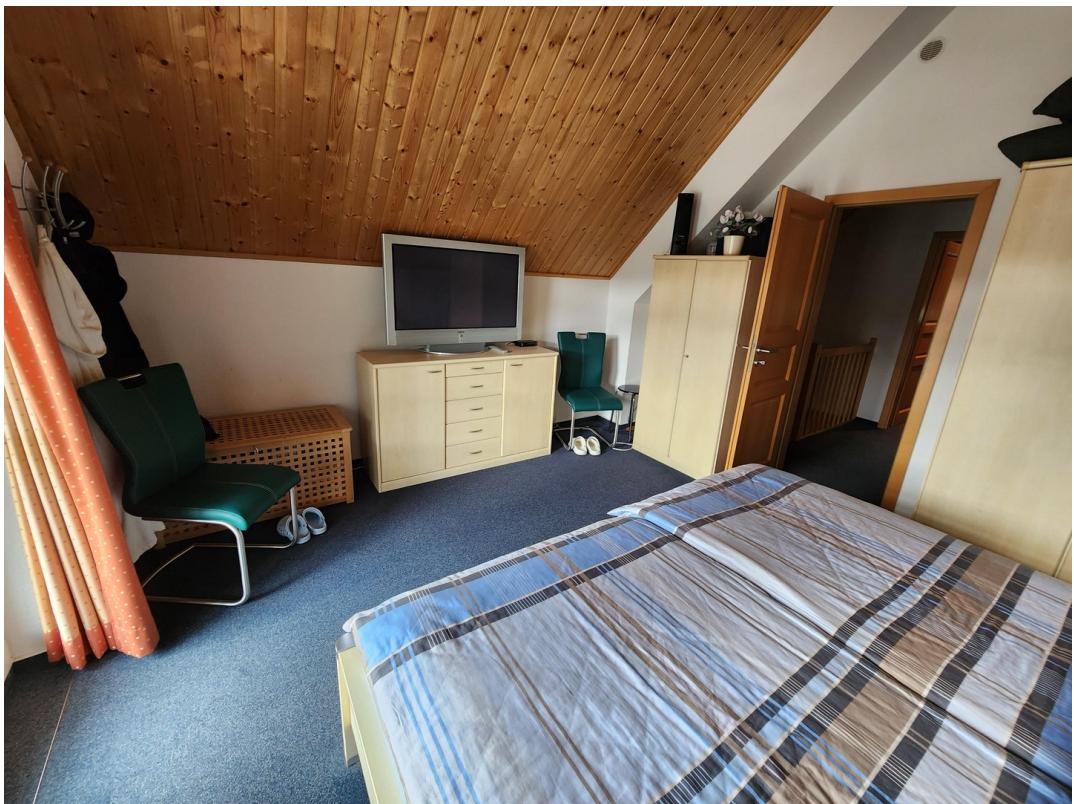


Gästezimmer, Büro 3

# Exposé - Galerie



Gästezimmer Büro 4



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie

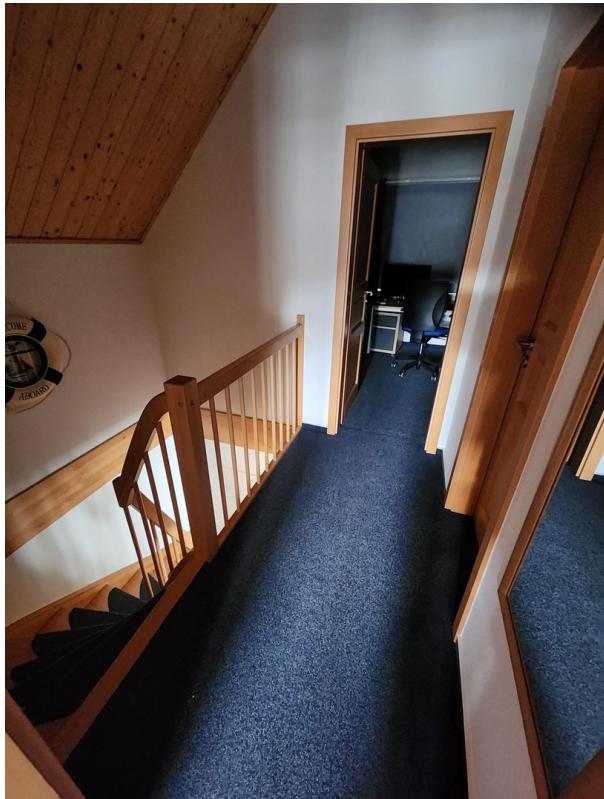


Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 2



Heizungssteuerung online

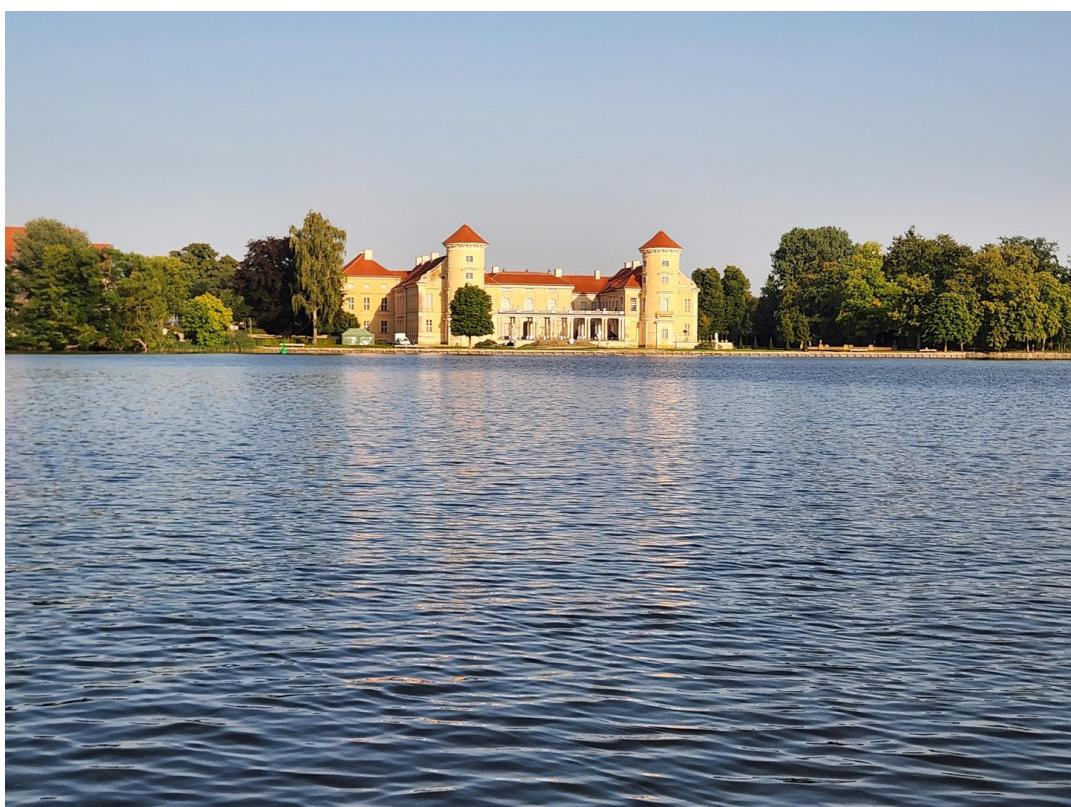


Hotel m. Gästehafen

# Exposé - Galerie



Ausfahrt zum See



Rheinsberger Schloss Seeseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Essbereich Erker

# Exposé - Galerie



Leuchtturm Hafendorf



Ostansicht

# Exposé - Galerie



Rückseite mit Liegeplatz

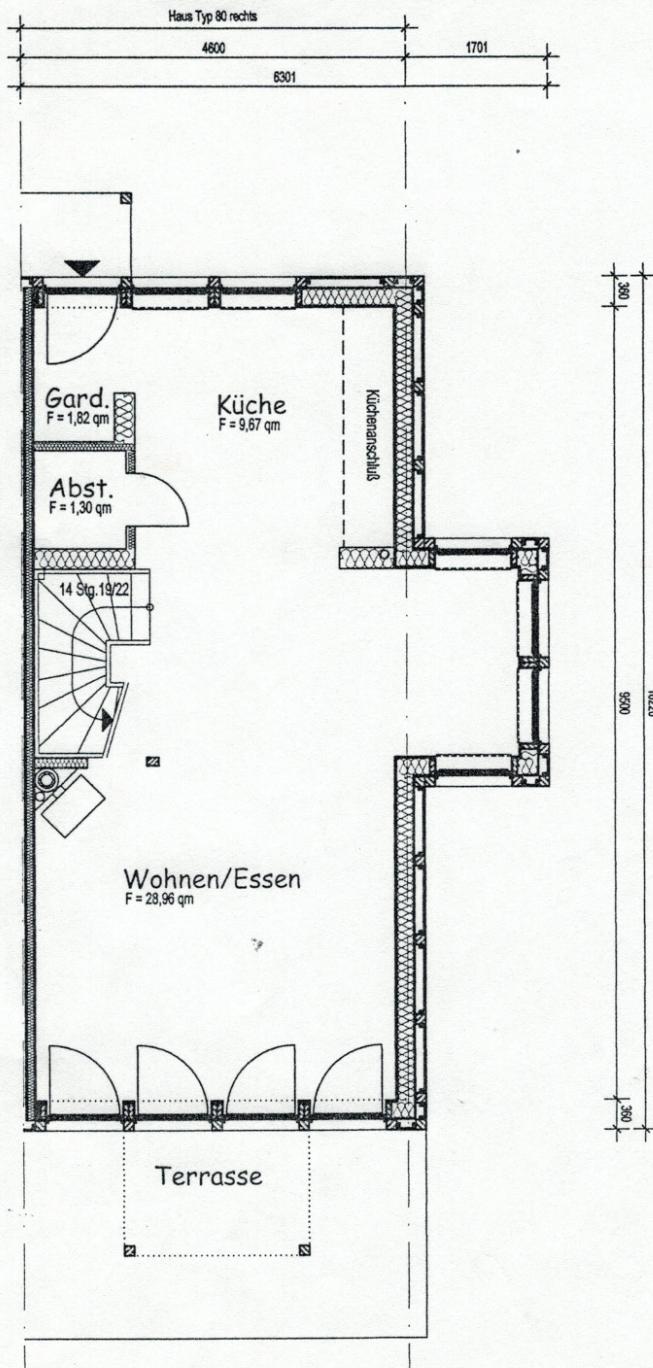
# Exposé - Grundrisse

## Uferhaus Typ 80 rechts

### Erdgeschoss

Alle Maße sind am  
Bau zu nehmen!

Stand: 17. Nov. 2003



# Exposé - Grundrisse

## Uferhaus Typ 80 rechts

