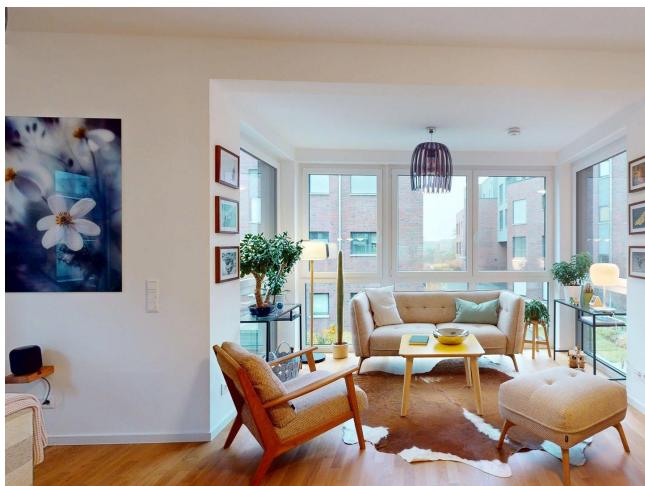


# Exposé

## Wohnung in Neuruppin

### Modernes Wohnen in Bestlage am Ruppiner See - ohne Makler - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-403340

#### Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Kretschmann

16816 Neuruppin  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	495 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Raus aus dem Großstadttrubel und hinein in die Natur – und das nur etwa eine Stunde von Berlin entfernt!

Diese Wohnung ist Teil einer exklusiven Wohnanlage, die 2023 direkt am idyllischen Ruppiner See entstanden ist. Die architektonisch anspruchsvoll gestalteten Gebäude fügen sich harmonisch in die umgebende Landschaft ein und bieten ein modernes Wohngefühl in ruhiger Lage.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines dreigeschossigen Hauses und ist dank Aufzug barrierefrei erreichbar. Ein Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe zur Wohnung gehört selbstverständlich dazu.

Die gepflegte Gartenanlage, die schnelle Erreichbarkeit charmanter Cafés und Restaurants sowie die hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf machen diese Lage besonders attraktiv. Hier verbinden sich Natur, Komfort und Urbanität auf ideale Weise.

## Ausstattung

Lassen Sie sich begeistern – und entdecken Sie ein Zuhause, das Stil, Komfort und Atmosphäre auf besondere Weise vereint.

Sie erreichen die Wohnung im 1. Obergeschoss bequem über das helle Treppenhaus oder ganz bequem mit dem Aufzug.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Flur, in dem eine exklusiv für diese Wohnung maßgefertigte Garderobe ihren Platz gefunden hat. Sie bietet nicht nur eleganten Stauraum für Jacken, Schuhe und Lieblingsstücke, sondern unterstreicht durch ihre hochwertige Verarbeitung das individuelle Wohnambiente. Die Garderobe wird selbstverständlich mitverkauft und ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Bodentiefe Fenster fluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Sollte die Sonne einmal zu intensiv sein oder Sie etwas mehr Privatsphäre wünschen, lassen sich die Rollläden automatisiert und wetterabhängig steuern – auf Wunsch bei entsprechender Technik auch per Sprachsteuerung.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser besonderen Wohnung. Hier fügt sich eine exklusive SieMatic-Küche harmonisch ins Raumkonzept ein. Sie verfügt über eine besonders elegante, filigrane Keramikarbeitsplatte, die der Küche eine schwebende Leichtigkeit verleiht und gleichzeitig außerordentlich robust und pflegeleicht ist. Die Küche wird mitverkauft und ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt. Das flächenbündig eingearbeitete Miele-Induktionskochfeld verbleibt ebenfalls in der Wohnung; alle weiteren Geräte können Sie nach eigenem Geschmack ergänzen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia – ein geschützter Rückzugsort, auf dem Sie zu jeder Jahreszeit entspannen können. Ob sonniger Morgenkaffee oder ruhiger Winterabend mit Decke und Tee: Hier entsteht ein echter Wohlfühlmoment, der den Alltag bereichert.

Auch energetisch überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie. Der hervorragende energetische Zustand – zertifiziert mit dem Energiestandard A und einem außergewöhnlich niedrigen Bedarf von nur 36 kWh/m<sup>2</sup> – zeigt sich nicht nur auf dem Papier: Er verleiht den Räumen ein natürlich ausgeglichenes, sehr wohltuendes Klima, das Sommer wie Winter für Wohlbefinden sorgt und das Wohngefühl entscheidend hebt.

Ein weiteres Highlight des Angebots ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen ein Höchstmaß an Komfort, Sicherheit und Bequemlichkeit bietet.

Er ist bereits vollständig im ausgewiesenen Gesamtkaufpreis inkludiert und besitzt einen Verkehrswert von 25.000 €.

Durch die integrierte 2,3-kW-Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge vereint er zeitlose Wertigkeit mit moderner Zukunftsfähigkeit – ein Privileg, das Ihnen sowohl heute als auch langfristig echte Unabhängigkeit verschafft.

Der Stellplatz wird über einen separaten Kaufvertrag gemeinsam mit der Wohnung veräußert.

Fazit für Kaufinteressenten:

Diese Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, smarten Wohnkomfort, außergewöhnliche Energieeffizienz und eine der begehrtesten Lagen Neuruppins. Sie bietet ein Ambiente, das nicht nur überzeugt, sondern jeden Tag aufs Neue Freude bereitet. Ein Zuhause, das genauso stilvoll wie alltagstauglich ist – und eine Investition, die sich in vielerlei Hinsicht auszahlt.

-> Damit Sie noch besser einschätzen können, ob die Wohnung zu Ihnen passt, bieten wir Ihnen die Möglichkeit, sie bereits vorab in einem 360°-Online-Rundgang zu erleben. So gewinnen Sie einen realistischen Eindruck – ganz bequem von Zuhause aus – und sparen wertvolle Zeit.

Den Rundgang erhalten Sie nach Anforderung des Exposés im Rahmen eines kurzen gemeinsamen Video-Termins, bei dem wir uns direkt kennenlernen können.

Nun sind Sie dran!

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Neuruppin verzaubert mit seiner klassizistischen Altstadt, der direkten Lage am idyllischen Ruppiner See und einer entspannten Uferpromenade. Als Geburtsstadt Theodor Fontanes und kulturelles Zentrum der Region verbindet die Stadt geschichtsträchtigen Charme mit modernem Lebensgefühl. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Natur, Kultur und hoher Lebensqualität – ideal für Genießer, Kulturfreunde und Naturliebhaber.

Die Wohnung liegt direkt an der Seepromenade und dennoch nur etwa sieben Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen – darunter die bekannte Kulturkirche – erreichen Sie auf schönen Wegen in weniger als 900 Metern.

Erleben Sie das Lebensgefühl Neuruppins: Entspannen Sie in der nahegelegenen Fontane-Therme mit Seesauna, die nur rund 300 Meter entfernt ist. Im Sommer laden gepflegte Badestellen am See, die nächste ebenfalls nur 900 Meter entfernt, zum Schwimmen und Erholen ein. Für aktive Freizeitgestaltung führt der Radweg direkt vor Ihrer Tür ins Grüne rund um den Ruppiner See.

Infrastruktur und Anbindung:

Bahnhof Neuruppin Rheinsberger Tor: nur ca. 7 Minuten Fußweg

Stündliche Direktverbindung nach Berlin (RE6 über Hennigsdorf), Ausbau auf halbstündliche Taktung in Planung

Fahrzeit bis Berlin-Mitte ca. 90 Minuten

Gesundheit und Bildung:

Das Universitätsklinikum Brandenburg an der Havel – Campus Neuruppin – bietet eine hervorragende medizinische Versorgung mit zahlreichen Fachabteilungen. In der Stadt finden Sie zudem alle wichtigen Arztpraxen, Apotheken sowie ein breites Angebot an Schulen, Kitas und Spielplätzen.

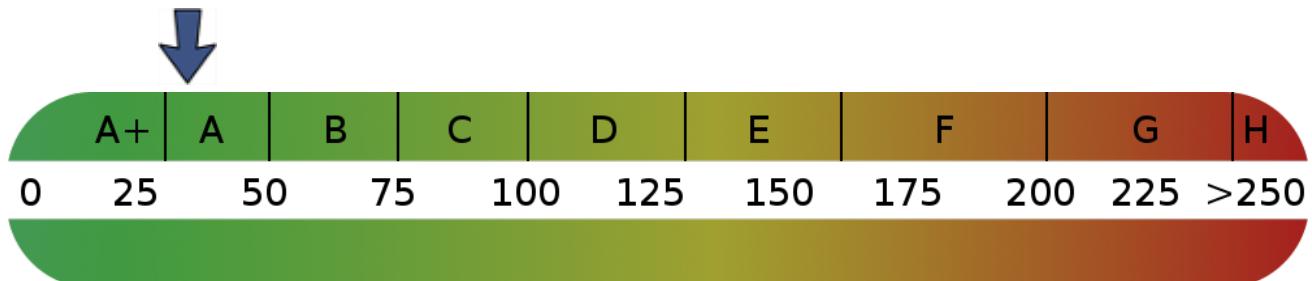
Neuruppin bietet Lebensqualität pur – wohnen, wo andere Urlaub machen.

#### **Infrastruktur:**

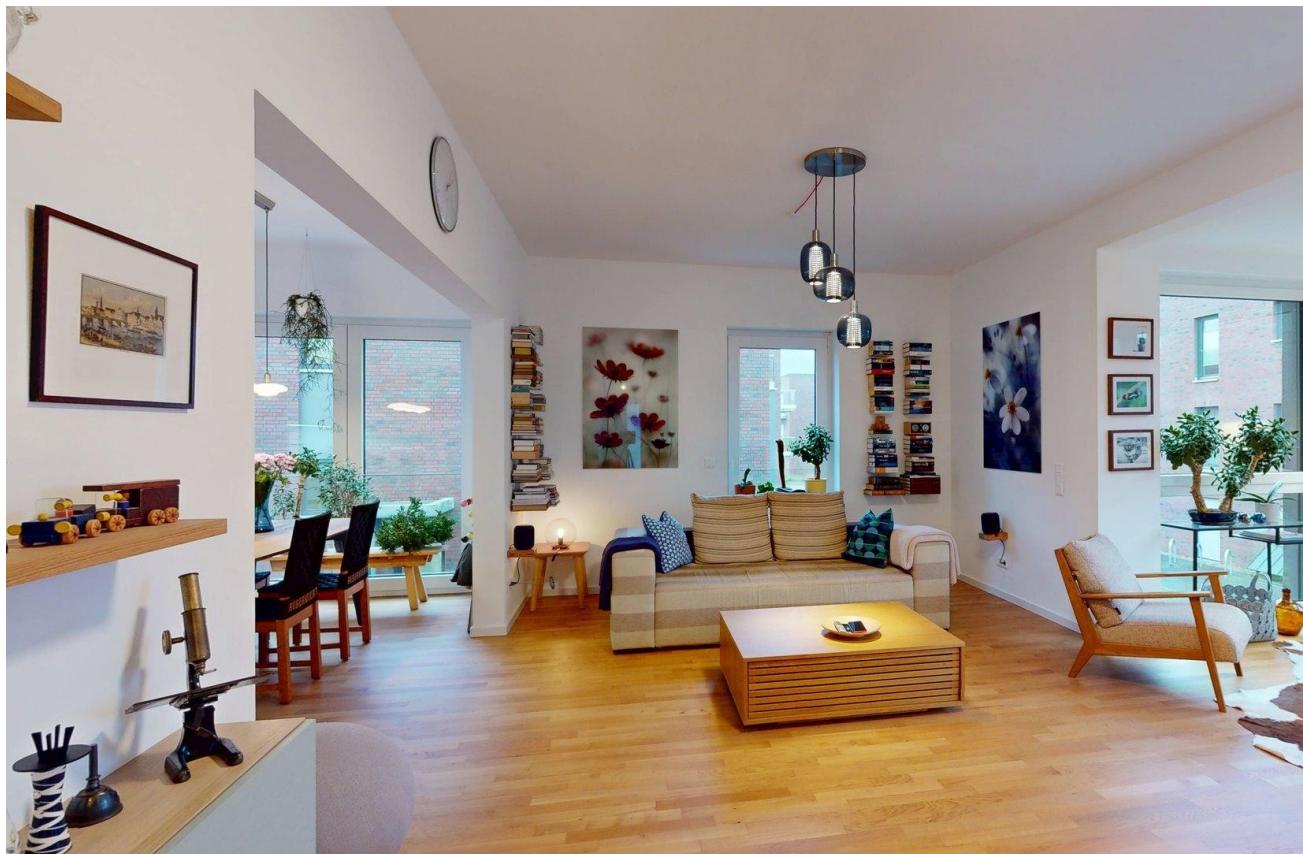
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

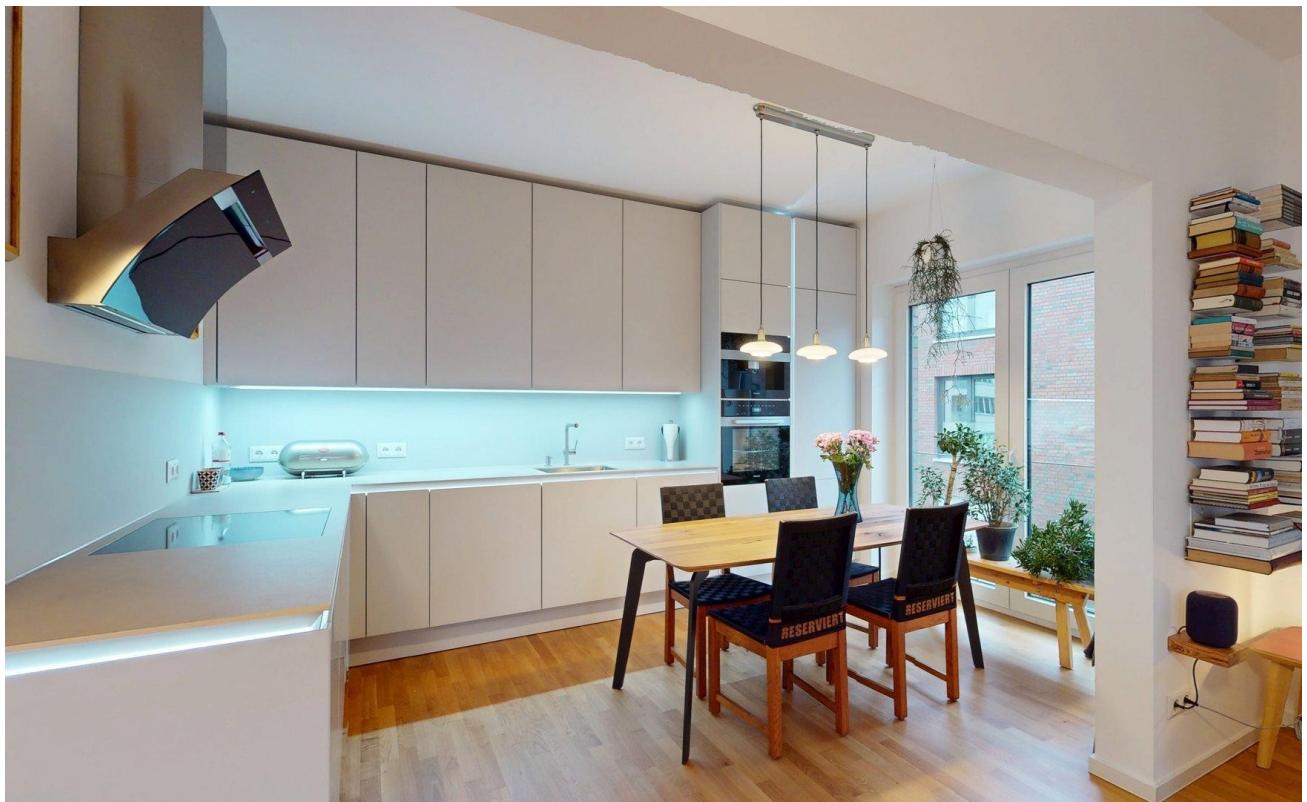
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



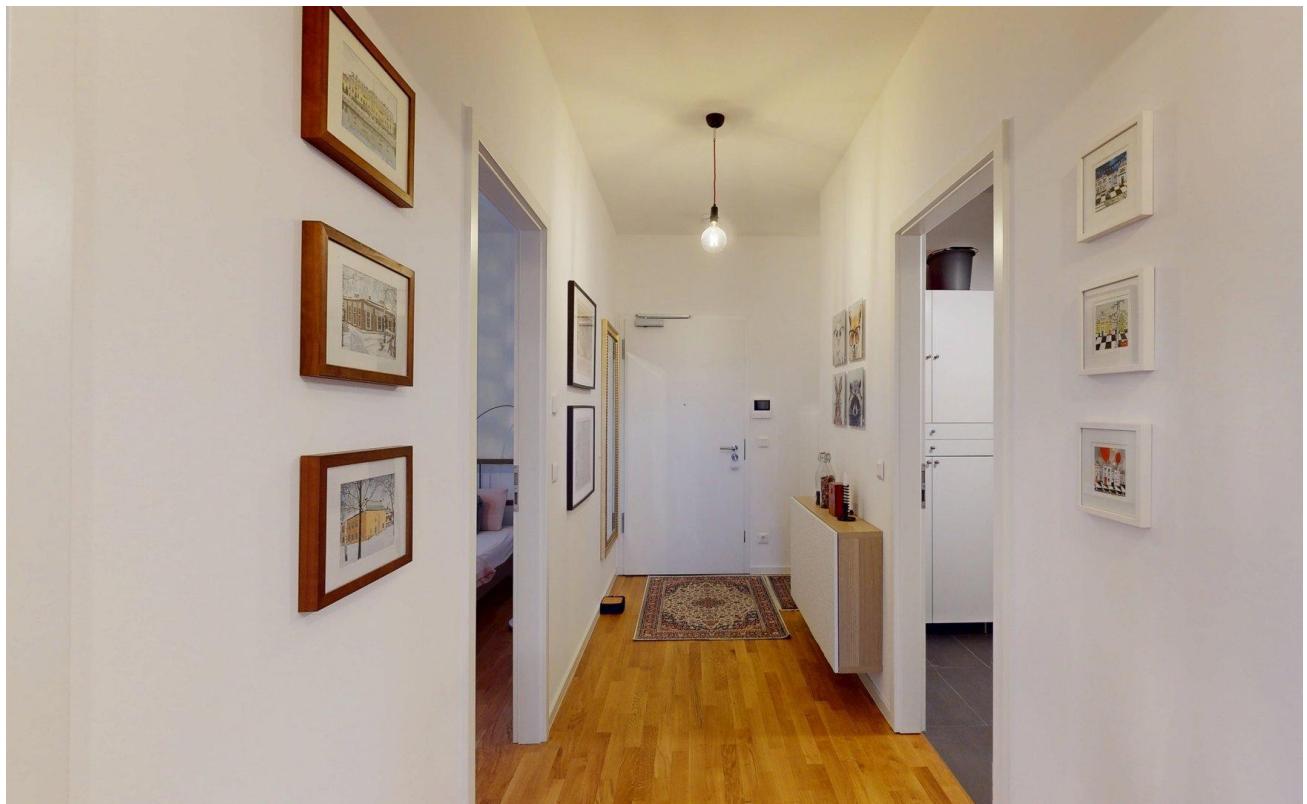
## Exposé - Galerie



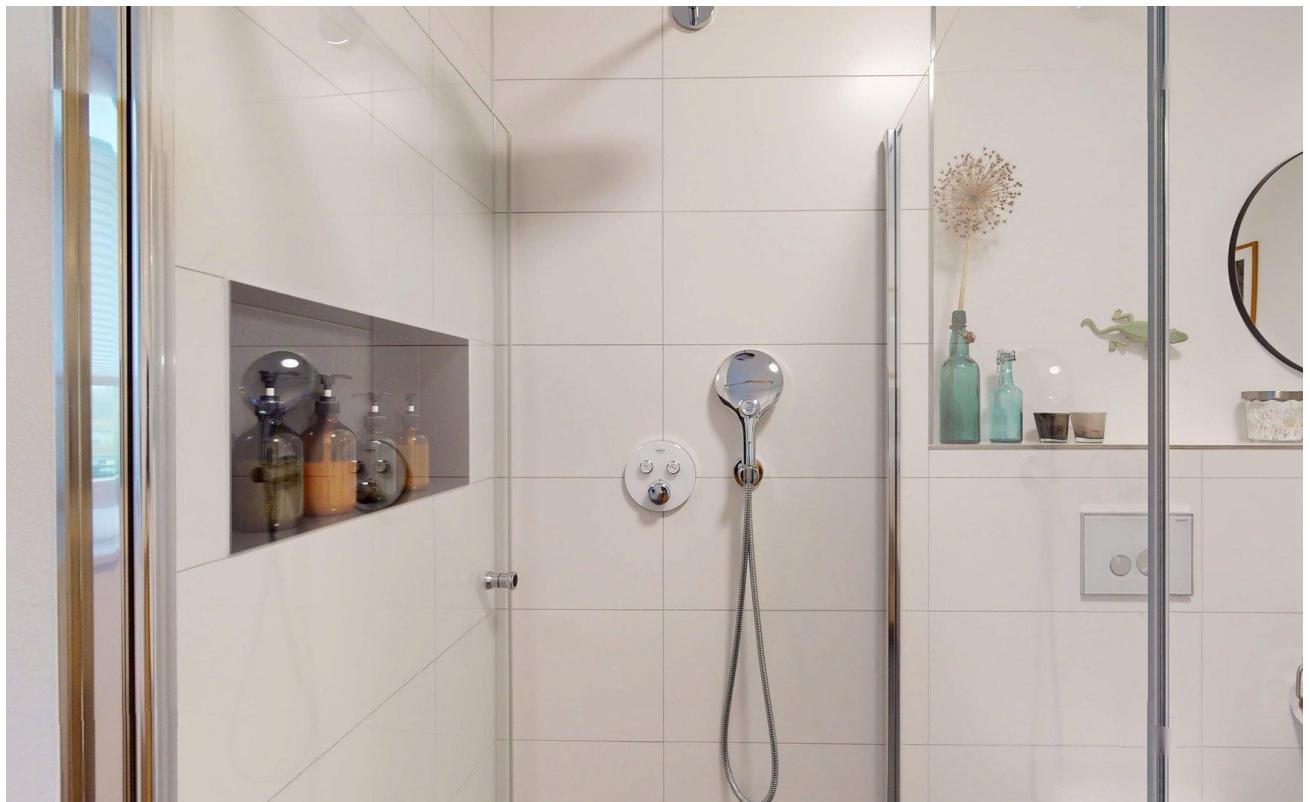
# Exposé - Galerie



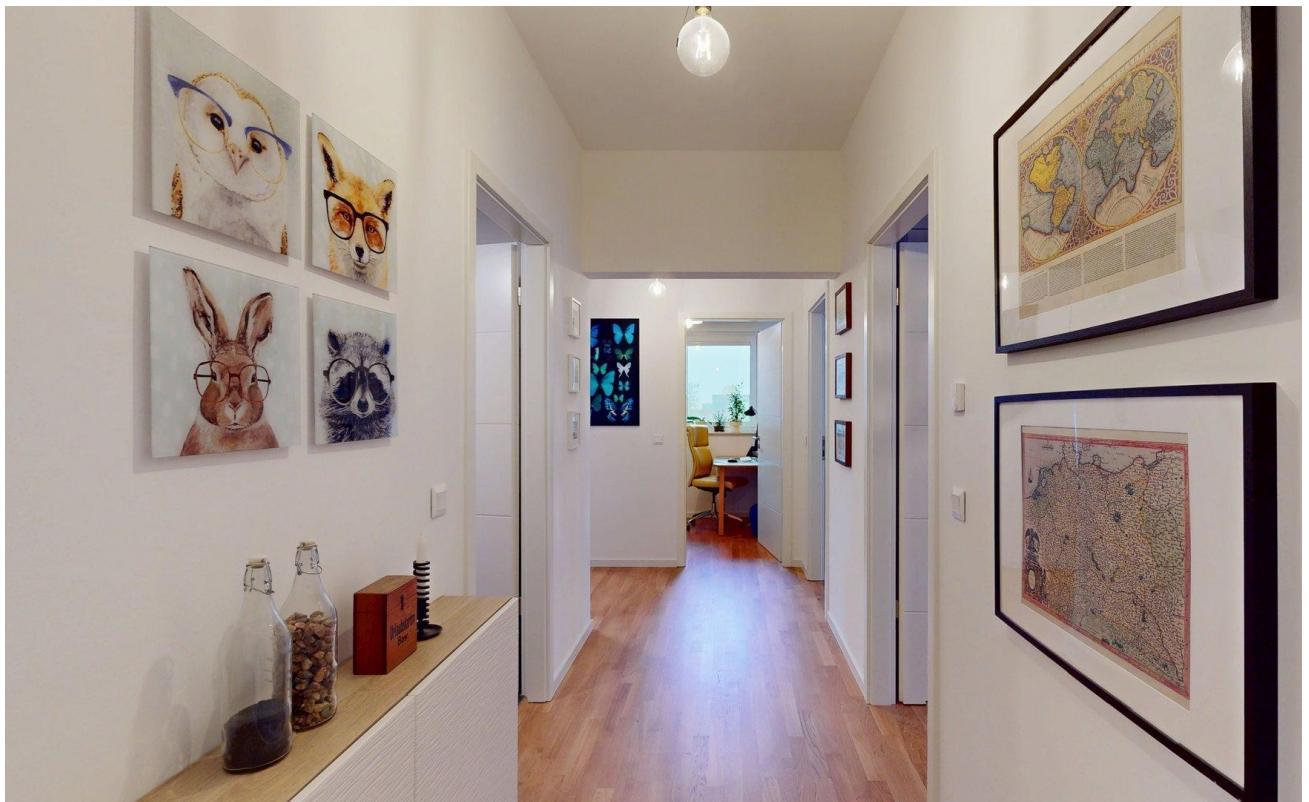
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



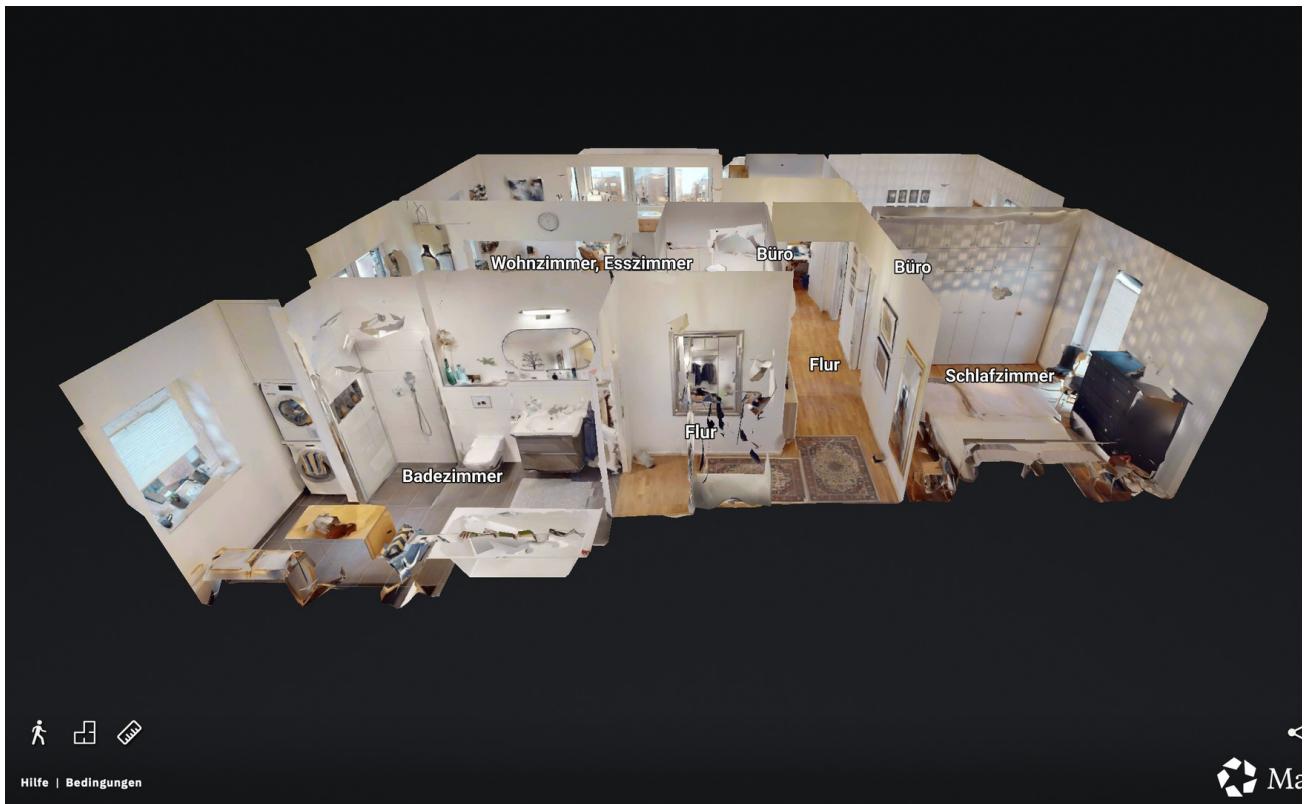
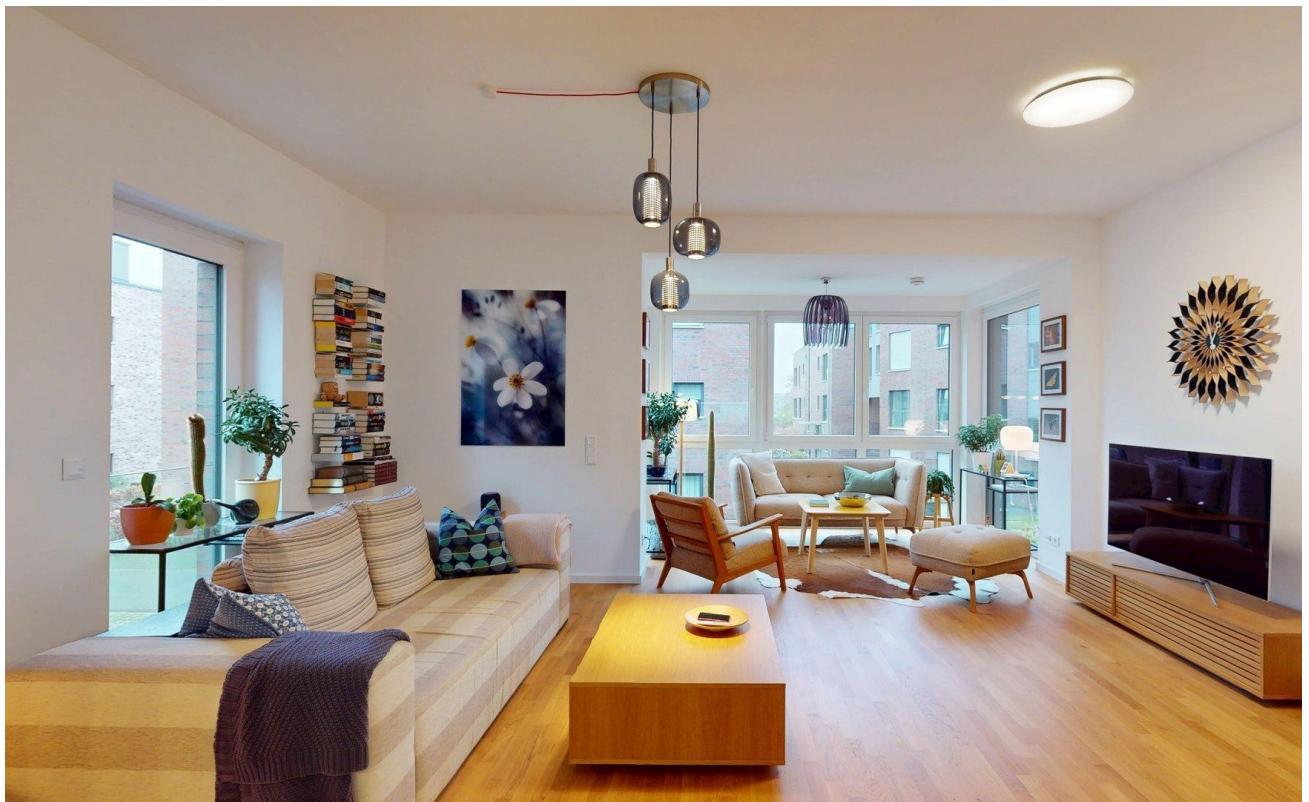
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick von der Marina



Promenade Neuruppin

# Exposé - Galerie



an der Badestelle



Ruheplatz

# Exposé - Galerie

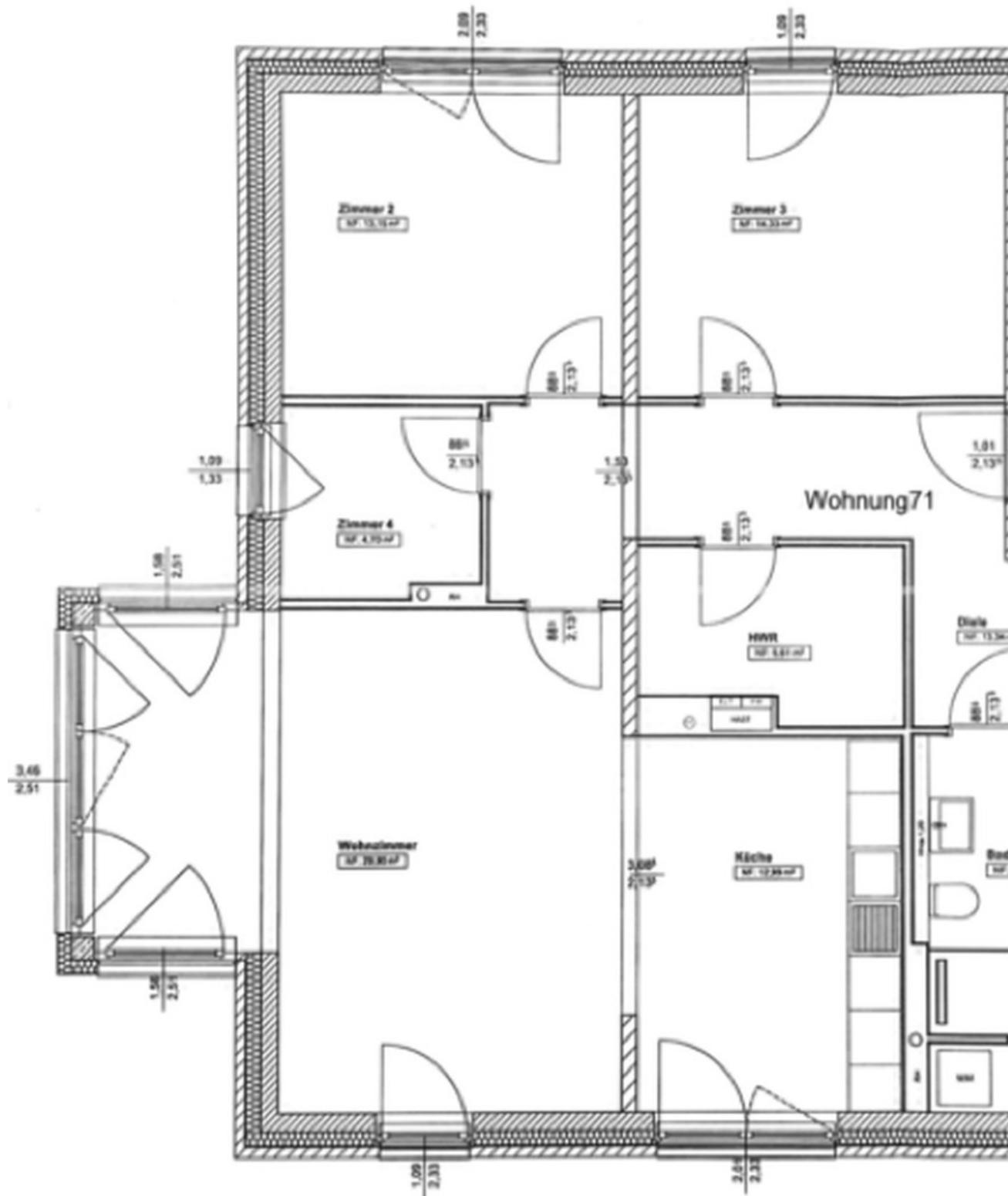


Neuruppin Bollwerk



Fontanedenkmal

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Grundriss

