

Exposé

Ferienhaus in Rheinsberg

**Ferienhaus mit eigenem Bootssteg im Hafendorf
Rheinsberg Jetzt kurzfristig Probewohnen buchen!**



Objekt-Nr. OM-436408

Ferienhaus

Verkauf: **338.000 €**

16831 Rheinsberg
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	135,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ferienhaus mit Bootssteg

Jetzt in der Zeit vom 02.05.-13.05.26 kurzfristig Probewohnen buchen. Mindestaufenthalt sind 3 Nächte!

Das gemütliche und moderne Ferienhaus mit einer Wohnfläche von 66m² liegt auf einer Insel im Ferienpark Hafendorf Rheinsberg, auch eine Nutzung als Erstwohnsitz ist hier möglich. Auf dem im Grundbuch eingetragenen Grundstück mit einer Größe von 135m² sind außer dem Haus mit Terrasse direkt am Wasser auch ein Stellplatz für einen PKW sowie eine Rasenfläche mit Badeleiter zu finden. Am eigenen Bootssteg können Boote bis ca. 9m festgemacht werden. Eine Verbindung zum Bundeswasserstraßennetz macht Bootsausflüge in alle Richtungen möglich.

Ausstattung

Im Erdgeschoß befinden neben dem großzügigen Wohnbereich mit Holzofen und dem Essbereich im Erker noch die Küche und ein Gäste-WC. Im Eingangsbereich ist außerdem eine kleine Garderobe und der Platz für die eingebaute Heizungstechnik. Vom Wohnbereich aus gelangen sie auf die davor liegende, überdachte Terrasse mit Bootssteg.

Über eine Holzterrasse erreichen sie das Obergeschoß. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, eins davon mit Balkon, sowie das Badezimmer mit großer, begehbarer Dusche.

Im Abstellraum außen am Haus ist Platz für einige nützliche Dinge sowie zwei Fahrräder.

Die Heizenergie für das Haus (Wärme und Wasser) wird vom örtlichen Gas-Nahwärme Heizwerk erzeugt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Auszug aus der Baubeschreibung des Ferienhauses:

Außenwände: (von außen nach innen)

Fachwerkkonstruktion mit Profilholzausfachung

Luftschicht

12mm DWD - Platte (Holzspanplatte)

60/200mm Holzständer (Tragkonstruktion) mit 200mm Mineralwolle zwischen dem Traggerüst

10mm OSB - Platte (Holzspanplatte)

12mm GK - Platte (Gipskartonplatte)

Dachkonstruktion: (von außen nach innen)

Betondachstein (Fabrikat BRAAS klassisch rot)

40,0/60,0 mm Dachlattung

28,0/38,0 mm Konterlattung

15,0 mm DWD - Platte (Holzfaserplatte)

60,0/200,0 mm Sparren aus KVH

200,0 mm Mineralwolle zwischen den Sparren

10,0 mm OSB - Platte (Holzspanplatte)

12,5 mm GK - Platte (Gipskartonplatte)

12,5 mm Profilholzschalung

resultierender k - Wert 0,19 W/m²K

Fernsehen/Internet:

Kabelanschluß 50Mbps/s über Vodafone (auch DSL-Anschluß möglich)

Bodenbeläge:

Erdgeschoß Fliesen 30x30 cm

Obergeschoß Laminat Buche

Badezimmer Bodenfliesen 30x30 cm, Wandfliesen auf 140 cm über Fußboden

Zentralheizung:

Die Warmwasserbereitung und die Heizwassererwärmung erfolgen über ein zentrales Heizhaus.

Im Haus wird die Wärme für Heizung und Warmwasser über ein Wärmetauscher zugeführt.

Die Beheizung aller Räume erfolgt als Warmwasser - Fußbodenheizung im Niedertemperaturbereich

Energieausweis:

Energieverbrauchsausweis (wird bei der Besichtigung vorgelegt)

Energieverbrauch 33,9 kWh pro Quadratmeter*Jahr

Energieeffizienzklasse: A Hauptenergieträger: Gas

Bootsliegeplatz:

Der Bootsliegeplatz hat eine Nutzlänge von 8,90m bei einer Wassertiefe von ca. 1,40m. Der Wasserstand wird über den Ablauf in den Rhin geregelt und kann schwanken. Die Versorgung des Bootes mit Strom und Wasser wird über die Anschlüsse auf der Terrasse realisiert. Die vorhandene Badeleiter teilen wir uns mit den Nachbarn.

Vermietung:

Das Ferienhaus wird zur Zeit über die niederländische Firma Landal vermietet. Landal ist die neue Marke, die aus der Zusammenführung von Roompot und Landal GreenParks entstanden ist. Landal bietet seinen Gästen als kompetenter und innovativer Gastgeber unvergessliche Urlaubserlebnisse in über 23000 Unterkünften an mehr als 260 Urlaubsorten in 9 Ländern in Europa.

Die Mitarbeiter der Rezeption im Ferienpark Hafendorf Rheinsberg begrüßen die ankommenden Gäste und stehen bei Problemen mit Rat und Tat zur Verfügung.

Die Mieteinnahmen gehen ab dem Kaufdatum an den Käufer über.

Allgemeine Anlagen:

Für die Überwachung, Instandhaltung und Pflege der allgemeinen Anlagen entstehen zusätzliche Kosten. Diese Kosten werden über eine monatliche Instandhaltungs- und Betriebsumlage abgerechnet.

Es werden nur Anfragen mit der Angabe vom Namen, gültiger Adresse und Telefonnummer beantwortet.

Der Verkaufspreis versteht sich inkl. Möbel, Einrichtung sowie Pott und Pann!

Gerne beantworten wir Ihre Fragen in einen persönlichen Gespräch und senden Ihnen unser digitales Expose!

Besichtigungstermine können nach Vereinbarung stattfinden.

Lage

Das romantische Städtchen Rheinsberg liegt an der Südspitze der mecklenburgischen Seenplatte im wunderschönen Brandenburg auf direktem Weg zwischen Hamburg und Berlin. In Rheinsberg lässt es sich leben! Gesundes Klima, schattige Laubwälder und glitzernde Seen laden zur aktiven Erholung ein.

Der einzigartige Ferienpark Hafendorf Rheinsberg wurde ab dem Jahr 2003 in Form eines Hafens gebaut. Am Ufer und auf vier Inseln befinden sich über 200 verschiedene, im skandinavischen Stil erbaute, Ferienhäuser. Auf der sogenannten R-Insel, fast am Ende der Sackgasse, finden sie das Reihenendhaus mit Erker und Bootssteg.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Vorderansicht Ferienhaus

Exposé - Galerie



Ansicht vom Wasser



Boot am eigenen Steg



Aussicht von der Terrasse

Exposé - Galerie



Eingangstür und Garderobe



Einbauküche

Exposé - Galerie



Essecke im Erker



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Flachbildschirm und Holzofen



Treppe ins Obergeschoss



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche



2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Abstellraum außen am Haus

Exposé - Galerie



Platz für 2 Fahrräder



Stellplatz für einen PKW

Exposé - Galerie



Badestrand im Hafendorf



Verleih von Booten aller Arten

Exposé - Galerie



Brücke am Leuchtturm



Spielplatz im Hafendorf

Exposé - Galerie



Fußball und Beachvolleyball



Slipanlage u. Bootskran

Exposé - Galerie



Heizwerk im Hafendorf



Gästehafen

Exposé - Galerie



Einfahrt ins Hafendorf



Zentraler Müllsammelplatz



Einfahrt von der Kaistrasse

Exposé - Galerie



Abenddämmerung am Badestrand



Schloss Rheinsberg