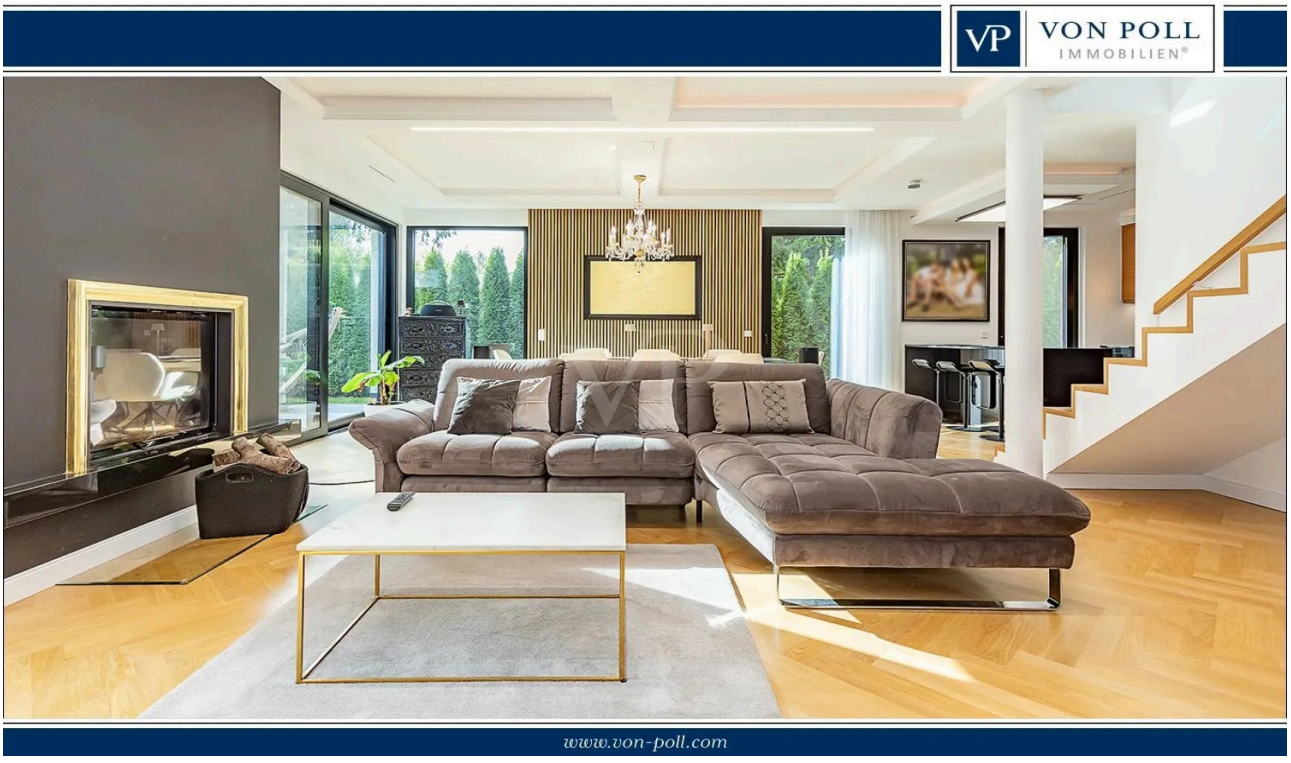
Rangsdorf

Hochwertige Bauhaus-Villa im modernen Stil - südöstlich von Berlin, direkt am Naturschutzgebiet

Objektnummer: 24206048-I



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 856 m²

Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24206048-I
Wohnfläche	ca. 215 m²
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.11.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	31.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

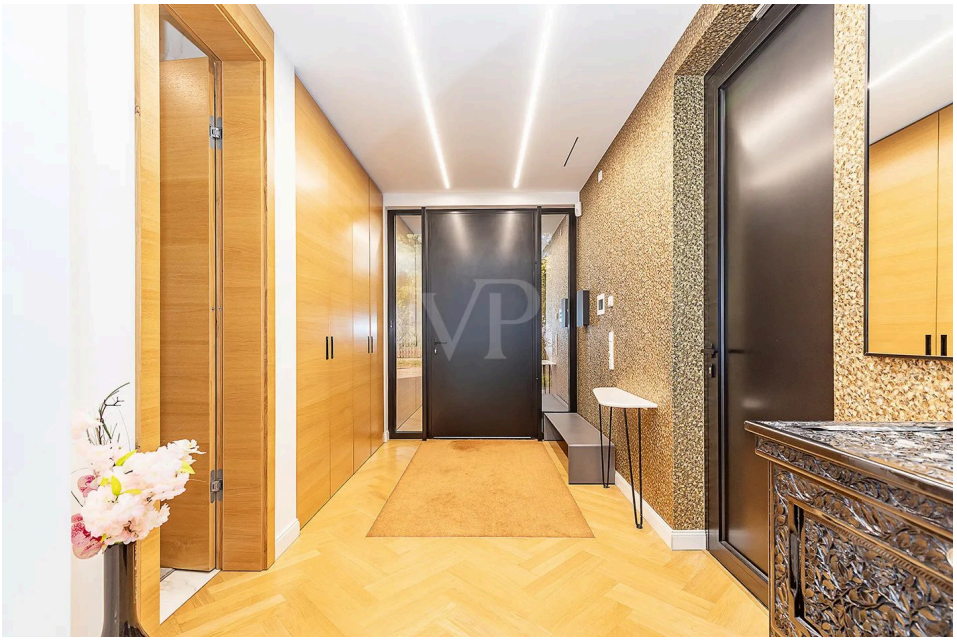
Die Immobilie





Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

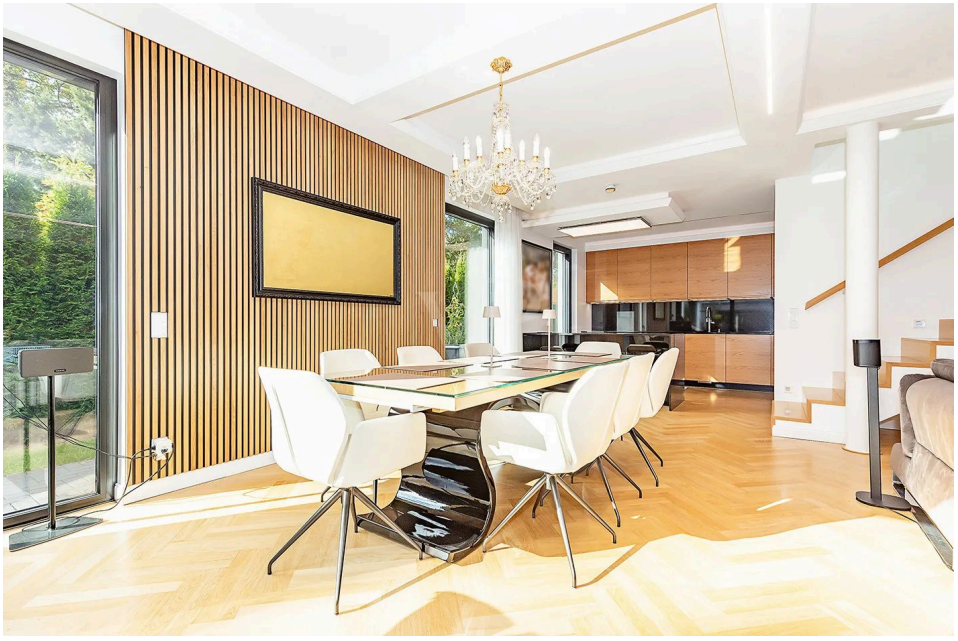
Die Immobilie

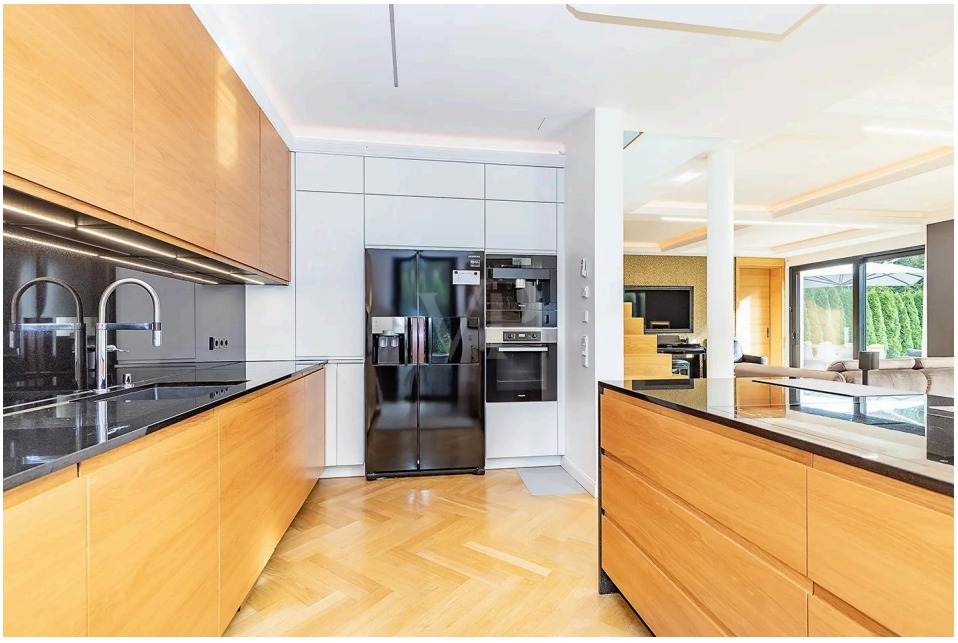




Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

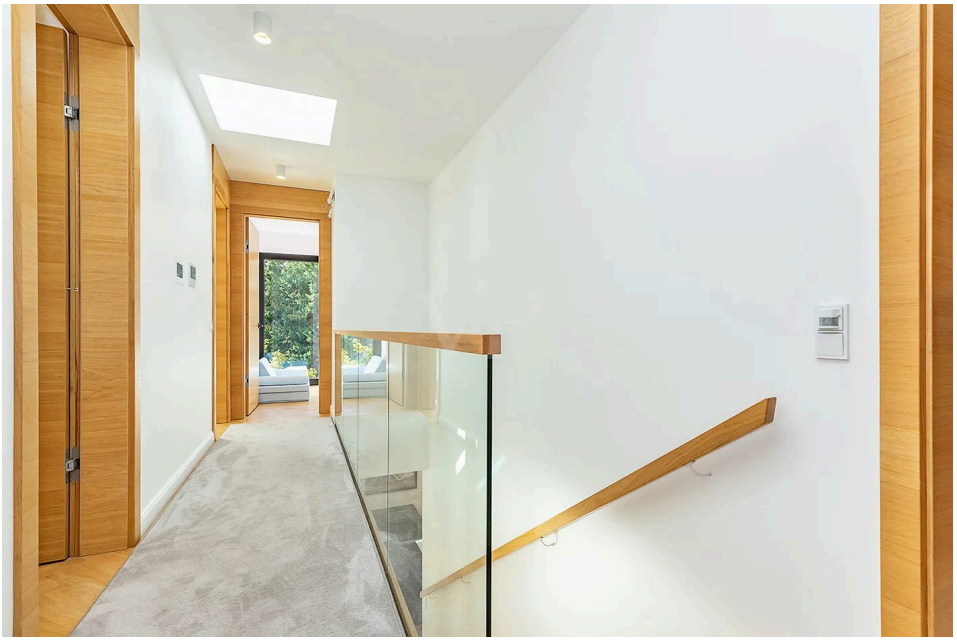
Die Immobilie





Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Ein erster Eindruck

WILLKOMMEN in Ihrer Traumvilla, direkt am Naturschutzgebiet!
Dieser besondere Bauhaus-Kubus, der 2018 in massiver Bauweise errichtet wurde, besticht durch modernes Design und hochwertige Oberflächen. Der weiße Kubus wirkt imposant und dennoch schlicht zugleich. Betritt man das Entrée im Erdgeschoss, wird man von Helligkeit und einer offenen Wohnatmosphäre empfangen. Rechts vom Entrée des Hauses befindet sich eine große Garderobe mit deckenhohen Einbauschränken. Alles schlicht und klar organisiert. Links vom Eingang befindet sich aktuell ein Arbeitszimmer und der Hausanschlussraum. Gegenüber wurde das Gäste-WC platziert und ein weiteres Büro befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Die gesamte Innenarchitektur der Bauhaus-Villa wird durch besondere Ausstattungsmerkmale unterstrichen, z. B. den ca. 2.80 Meter hohen Decken, den Sonderhöhen bei allen Fenstern und Innentüren und dem Echtholzparkett im ganzen Haus (außer Bäder). Durch ein steuerbares Lichtkonzept - mit Lichtvouten in den Decken - kann das Haus in jeder Stimmungslage besonders in Szene gesetzt werden. Übergroße, bodentiefe Fenster lenken den Blick von allen Sichtachsen des Erdgeschosses in die grüne Natur. Das Grundstück grenzt an ein Naturschutzgebiet, somit wird der Blick in den Garten immer unverbaubar bleiben.

Im Zentrum des Wohn- und Essbereiches befindet sich ein hochwertiger Kamin und ein weiteres Highlight an einer Stahlbetonwand. Eine Design-Faltwerktreppe, die mit Echtholz (Eiche) belegt wurde, führt in das Obergeschoss. Das Erdgeschoss der Villa bildet den Lebensmittelpunkt des Wohnens der Familie, hier wird sich am langen Esstisch ausgetauscht, gegessen, gearbeitet, am Kamin gechillt oder TV gesehen.

Über die ansprechende Treppe vom Wohnbereich gelangt man in das helle Obergeschoss, welches mit Lichtkuppeln im Dach ausgestattet wurde. Der Luftraum - mit umlaufenden Glasgeländer - unterstreicht die Transparenz des Hauses. Hier befinden sich die privaten Räume der Familie. Das Masterschlafzimmer mit Ankleide und einem en Suite Bad, zwei Kinderzimmer, ein Masterbad, und mehrere Austrittmöglichkeiten auf den Balkon. In dem luxuriösen Master-Bad befindet sich eine große Glasdusche, eine Badewanne, zwei hochwertige Waschtische mit Spiegelanlage, ein WC und der Platz für die Waschmaschine und Trockner. Auch von hier aus gelangt man auf den Balkon.

Ein weiteres Highlight der Immobilie stellt der Blick ins Grüne dar. Das Anwesen verfügt über ca. 860 m² Fläche und ist uneinsehbar für nachbarschaftliche Blicke. Zierpflanzen, Hecken und Ziersträucher wurden für eine pflegeleichte Nutzung

gepflanzt. Ein Rasen-Roboter hält den Rasen kurz.

Ein massives Saunahaus befindet sich im hinteren Bereich des Gartens, direkt am Naturschutzgebiet. Die Sauna mit Panoramafenster, dem Ruhebereich mit Dusche und der gut platzierten Terrasse davor, vervollständigen das ansprechende Wohnensemble.

Abgerundet werden die Außenanlagen durch die großzügigen Freiflächen im vorderen Bereich des Hauses. Ein Fahrradhaus (Aluminium) mit Unterstellmöglichkeit und eine weitere überdachte Terrasse direkt unter dem Balkon befinden sich auf der Westseite des Grundstücks. Zwei elektrische Einfahrts-Schiebetore schotten das Grundstück blickdicht ab. Mindestens 4 PKW-Stellplätze sind vor dem Haus möglich.

HINWEIS: Die Übergabe des Hauses erfolgt in Absprache mit den Verkäufern.

Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Ausstattung und Details

VILLA ALLGEMEIN:
- Massive Bauweise mit aufwendiger Pfahlgründung (22 Pfähle)
- Umlaufende Terrasse in L-Form im Obergeschoss
- Mauerwerk: Porenbeton (36 cm) mit Silikonharzputz (Fachfirma Sto)
- Fundament: Fundamentplatte C25/30
- Decken EG/OG: Stahlbeton-Filigrandecke
- Dachhaut Flachdach: Dampfsperre, Gefällewärmedämmung, Dichtungsbahnen Kunststoff
- Böden: Schwimmender Zementestrich → darauf 12 cm Wärmedämmung
- Treppen: Stahlbeton-Fertigteiltreppe mit Echtholzstufen
- Fenster: Panzerglas, Aluminium mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Fenster: Dreh-, Kipp- und Schiebeelemente, einbruchsicher, 45 dB
- Hauseingangstüranlage: Aluminium
- Innentüren: Echtholztüren (Eiche) in Sonderhöhen
- Fenster-Beschattung außen: Elektrische Aluminium Raffstoreanlagen an fast allen Fenstern
- Einbauküche im Wert von ca. 45.000€ - MIELE Geräte, Weinkühlschrank
- hochwertiger, großer Kamin im Wohnbereich
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung im Haus
- Heizung: Fussbodenheizung in allen Räumen
- Großer Kamin im Wohnzimmer mit echtem Blattgold umrahmt
- Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung
- hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen in Küche und Bädern (alles Markenprodukte)
- Alarmanlage per Handy-App steuerbar (Somfy)
- Wechselsprechanlage mit Kamerasystem im EG und OG - Somfy-Steuerung
- zentrale Staubsaugeranlage
- Elektro-Schaltersysteme von "Busch Jäger"
- besonderes Lichtkonzept, Deckenspots

HINWEIS:
An der Fassade des Einfamilienhauses sind Feuchteschäden aufgetreten, die noch nicht behoben sind. Dazu liegt den Verkäufern ein Gutachten vor. Der Balkonboden wurde bisher noch nicht verlegt.

SAUNAHAUS/ GÄSTEHAUS:
- Massives Saunahaus, elektrisch beheizt (4m x7m Außenmaße)
- Sauna mit Panoramafenster und Dusche
- Ruhebereich oder Gästezimmer
- Gepflasterte Terrasse mit elektrischer Markise mit Beleuchtung (Somfy 7 m)

AUSSENANLAGEN:
- pflegeleichte Gartenarchitektur, Hecken und Zierpflanzen

- elektronisches Bewässerungssystem über Zeitschaltuhr steuerbar
- gepflasterter Vorplatz, Gehwege und Terrassen
- Freiflächen zum Entspannen im Garten
- das Grundstück ist komplett eingefriedet mit Zaunanlagen
- Doppel-Einfahrtstor, über Fernbedienung steuerbar
- 2 Stück "Somfy" Markenmarkisen - alle elektrisch (1 x Terrasse OG, 1 x Sauna)
- Internetverfügbarkeit: Glasfaser wurde vor dem Haus verlegt (nicht angeschlossen)

Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Alles zum Standort

LAGE/ GEOGRAFIE:
Rangsdorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Teltow-Fläming in Brandenburg. Der grüne Ort mit dem schönen Rangsdorfer See gehört zu den guten Wohnlagen im südlichen Speckgürtel von Berlin. Nachbargemeinden wie Blankenfelde/Mahlow im Norden, Mittenwalde im Osten und Zossen im Süden, grenzen direkt an Rangsdorf. Die zentrale Lage und die guten Verkehrsverbindungen an Berlin sorgen für eine aufstrebende Gemeinde. Die aktuellen Einwohnerzahlen lagen im Jahr 2021 bei ca. 11.400 Menschen.

SCHULEN/ INFRASTRUKTUR:
Rangsdorf bietet eine Grundschule, zwei Gymnasien, eine Oberschule, eine Privatschule direkt am Rangsdorfer See und viele Kitas. Darüber hinaus liegt vor dem Ortseingang das Südring-Center und versorgt die Anwohner mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, wie Baumarkt, Real-Markt, Apotheken und vieles mehr. Im Ort direkt befindet sich ein idyllisches Stadtzentrum mit einer Kirchgemeinde und dem Rathaus des Ortes.

Der Freizeitwert in Rangsdorf ist hervorragend, im Sommer lädt der Rangsdorfer See zum Segeln, Surfen und Baden ein, im Winter zum Schlittschuhlaufen, Eissegeln und Eisstockschießen.
Sehenswert ist der Ortsteil "Klein Venedig", der seinen Namen durch das mit dem Rangsdorfer See verbundenen Kanalsystem erhielt.
Weitere Seen sind der Kiessee, der Nymphensee und die vielen kleinen Zülowseen, welche als Anglerparadiese in Rangsdorf gelten. Im Umkreis von 5 - 15 km erreichen Sie zwei Golfplätze.

VERKEHR:
Der Bahnhof Rangsdorf verbindet durch die Regionalbahn die Strecken Berlin-Dresden. In 30 Minuten erreicht man direkt den Potsdamer Platz und den Bahnhof Zoo im Berliner Zentrum. Nicht zuletzt gelangen Autofahrer über die A10 und die A113 in 35 Autominuten in das Berliner Stadtzentrum. Der Berliner Flughafen BER ist in 10 Autominuten zu erreichen.

WIRTSCHAFT:
Größte Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), GIGA-Factory von TESLA in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen, Universität in Wildau u.v.m.

Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24206048-I - 15834 Rangsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com