Ragow

# Charmanter Bungalow mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und großem Garten

*Objektnummer: 26206058*




KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88.2 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 601 m²

Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow


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

Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26206058 |
| Wohnfläche | ca. 88.2 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2018 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 399.000 EUR |
| Haustyp | Bungalow |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 84.7 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 09.09.2036 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2018 |

Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Die Immobilie





Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Die Immobilie





Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Die Immobilie





Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

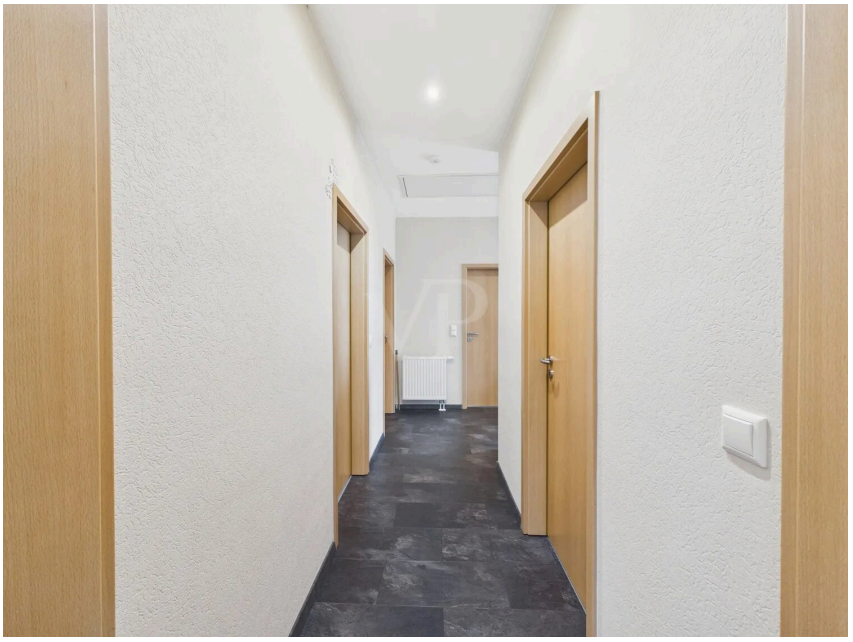
# Die Immobilie





Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Die Immobilie

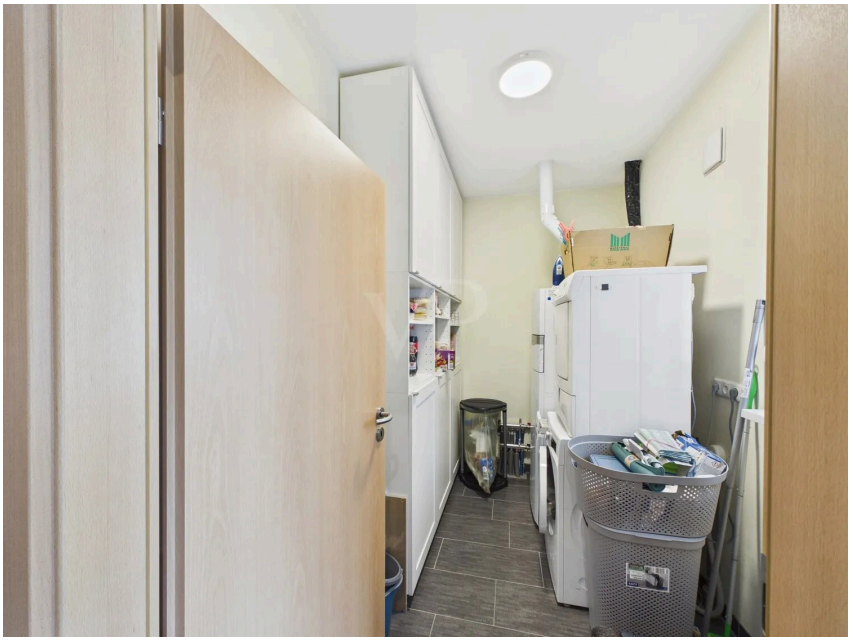




Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Die Immobilie





Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Die Immobilie





Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Die Immobilie





Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Die Immobilie





Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Die Immobilie





Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Bungalows empfängt einen eine angenehme Ruhe, die sich wie ein feiner roter Faden durch das gesamte Haus zieht. Die klare, moderne Linienführung des 2018 erbauten Einfamilienhauses verbindet sich mit liebevoll gepflegten Details und einer wohldurchdachten Raumfolge. Die zartgrüne Fassade hebt sich freundlich vom üppigen Garten ab, der sich rund um das Haus erstreckt und an warmen Tagen ein geschütztes, privates Refugium bietet. Die großzügige, überdachte Terrasse ist direkt vom offenen Wohn- und Essbereich aus zugänglich und lädt dazu ein, den Tag im Freien zu beginnen oder lange Sommerabende entspannt ausklingen zu lassen. Im Garten wartet ein mobiler Swimmingpool auf erfrischende Momente, während gepflegte Beete und Rasenflächen das Auge erfreuen.

Im Inneren besticht das Haus durch seine helle, freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen, ausgestattet mit elektrischen Rollläden und teilweise mit Insektenschutzgittern, lassen viel Licht herein und sorgen zugleich für angenehme Privatsphäre. Die Böden sind mit hochwertigem Laminat ausgelegt, was dem gesamten Haus einen warmen, wohnlichen Charakter verleiht. Der offene Übergang zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich schafft ein einladendes Raumgefühl mit fließenden Bewegungen und Blickachsen, die bis hinaus ins Grüne reichen. Die Küche überzeugt mit klaren Formen, weißen Fronten und ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Der angrenzende Wohnbereich öffnet sich weit zur Terrasse hin und wird zum Herzstück des Hauses, in dem Alltag und besondere Momente gleichermaßen Raum finden.

Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, in dem sanfte Farben und dezente Materialien für Behaglichkeit sorgen. Das moderne Bad ist mit Badewanne, bodengleicher Dusche und stilvollen Armaturen ausgestattet. Tageslicht fällt durch das Fenster und unterstreicht die entspannte Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden und bringt zusätzliche Wohnqualität ins Spiel.
Für beständiges Wohlbefinden sorgt die Zentralheizung mit moderner Gastherme von Vaillant, ergänzt durch eine integrierte Belüftungsanlage, die das Raumklima stets angenehm hält. Der vorbereitete Kaminschacht eröffnet die Möglichkeit für behagliche Kaminabende. Praktische Details wie ein Glasfaseranschluss, ein Carport mit zusätzlichen Stellplätzen für bis zu drei Fahrzeuge sowie ein kleiner Geräteschuppen mit Stromanschluss runden das Angebot ab.

Das Zusammenspiel aus zeitgemäßer Ausstattung, gepflegtem Zustand und durchdachter Aufteilung macht diesen Bungalow zu einem Ort, an dem das Leben entspannt beginnt und den Tag über fein weiterklingt, im Haus, auf der Terrasse und im weitläufigen Garten.

Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG
•Massiv errichtetes Einfamilienhaus (Baujahr 2018)
•Energieeffizienzklasse C
•Gasheizung von Vaillant, Kaminschacht im Haus (vorbereitet)
•Heizkörper im gesamten Haus
•Integrierte Belüftungsanlage für optimales Raumklima
•Fenster mit Zweifachverglasung aus Kunststoff
•Elektrische Rollläden im Haus
•Teilweise Insektenschutzgitter an den Fenstern
•Laminatboden im Haus
•Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
•Terrassenüberdachung (Eigenbau)
•Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
•Zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer
•Glasfaseranschluss im Haus
•Carport und Stellplätze für bis zu 3 Fahrzeuge
•Mobiler Swimmingpool
•Kleiner Geräteschuppen mit Stromanschluss

Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# Alles zum Standort

GEOGRAFIE:
Mittenwalde-Ragow ist eine Stadt im Landkreis Dahme-Spree und gehört zum Bundesland Brandenburg. Mittenwalde liegt etwa 30 km vom Berliner Stadtzentrum entfernt und 15 km zur Stadtgrenze von Berlin. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn von Norden beginnend Schönefeld, Königs Wusterhausen, Bestensee, Groß Köris, Teupitz, Rangsdorf und Zossen.

VERKEHR:
Die Bundesstraße 246 verläuft von West nach Ost aus Richtung Zossen über die Ortsteile Telz, Mittenwalde und Gallun nach Storkow. Die Landesstraße L30 verbindet Mittenwalde mit Königs Wusterhausen. Direkt an der Stadt Mittenwalde befinden sich die Anschlussstellen Ragow, Mittenwalde und Bestensee der A13 Berlin–Dresden. Es pendeln zwei Buslinien zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen. Von dort aus kann direkt und schnell der Berliner S-Bahnring erreicht werden.
Das Berliner Stadtzentrum ist in 35 Autominuten zu erreichen und der Flughafen BER in ca. 15 Autominuten.

WIRTSCHAFT:
Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in Mittenwalde zwei große Gewerbegebiete angesiedelt. Der Discounter Aldi-Nord betreibt dort mit einer Regionalniederlassung ein großflächiges Zentrallager. Des Weiteren haben sich die Firma EDEKA mit einem großen Logistikzentrum und viele andere Gewerbetreibende hier niedergelassen. Unweit von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches mit über 100 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten.

INFRASTRUKTUR:
In Mittenwalde gibt es eine Grundschule, zwei Kitas und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen (15 Minuten mit dem Bus). Die Umgebung bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Apotheke, Post, Sparkasse, Blumenladen, Bäckereien mit Sonntagsöffnungszeiten, Kosmetikstudios, mehrere gastronomische Einrichtungen, Tierarztpraxis, Pensionsbetriebe und mehrere Friseure. In der Nähe befinden sich zudem zwei Supermärkte (EDEKA und NETTO) sowie zwei Tankstellen.

Objektnummer: 26206058 - 15749 Ragow

# 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: 26206058 - 15749 Ragow

# 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