



**Grebe**  **Immobilien**

**Energetisches Perpetuum mobile in grüner Oase mit viel Raum zum Träumen, Leben und Spielen!**

**Hochwaldpromenade 3, 15834 Rangsdorf**

				
<b>Kaufpreis</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Etagen</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Grundstück</b>
530.000,00 €	6	3	140 m <sup>2</sup>	801 m <sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Baujahr: 1937

Kaufpreis: 530.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdwärme, Solar

Provision: 38.500,00 €

Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Grundstücksgröße: 801,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 140,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 280,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 3

Zimmer: 6

Einbauküche: Ja

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 2

Bad: Wanne, Dusche, Fenster, Bidet, Pissoir

Gästetoilette: Ja

Stellplätze: 4

Fenster: Rolläden, Kunststoff

Objektzustand: Erstbezug

Boden : Dielen, Fliesen, Laminat, Teppich

Terrasse: 1

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 20.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: A+

Wesentlicher Energieträger: ERDWAERME

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Das 2010 bis 2012 sanierte Einfamilienhaus kommt einem energetischen Perpetuum mobile gleich. Die moderne Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Solarthermie, gepaart mit der Photovoltaikanlage und dem Wasserführenden Kamin, ist der Garant für fast keine Energiekosten. In 2018 betragen die Kosten für Wärmestrom, also für das Beheizen der Immobilie inklusive Warmwasser- und Haushaltsstrom in Verrechnung mit dem gewonnenen Strom durch die PV Anlage monatlich 3,15 €. Das Zusammenspiel modernster Technik und hochwertiger Dämmung macht diese Zahl möglich!

Ihr neues Zuhause im "Seebad" Rangsdorf besticht neben den minimalen Nebenkosten auch mit dem vielfältigen Raumangebot. Der Spitzboden ist bereits über eine Treppe erschlossen und kann mit einem überschaubaren Aufwand noch ausgebaut und als siebtes Zimmer zur Wohnfläche hinzugeführt werden. Unsere angegebene Wohnfläche mit 140 qm bezieht sich auf die Räume im EG und OG. Die beiden Kammern, wobei eine davon als Zugang zum Spitzboden dient, nicht mit eingerechnet sind. Die angegebene Nutzfläche mit 280 qm bezieht sich auf das gesamte Flächenangebot im Haus (UG, EG, OG inkl.

Kammern + Spitzboden).

Das Objekt bietet von innen und außen aufgrund des alten Baujahres und der modernen Sanierung einen ganz besonderen Charme. Wir waren besonders überrascht über die Auswahl von Bauelementen und Oberflächen in Bezug auf Fliesen und Farben. Die Verkäufer haben im Rentenalter einen Großteil der Arbeiten selbst ausgeführt und können so zu jedem Detail Rede und Antwort stehen. Hut ab - ein wirklich gelungener Haustraum!

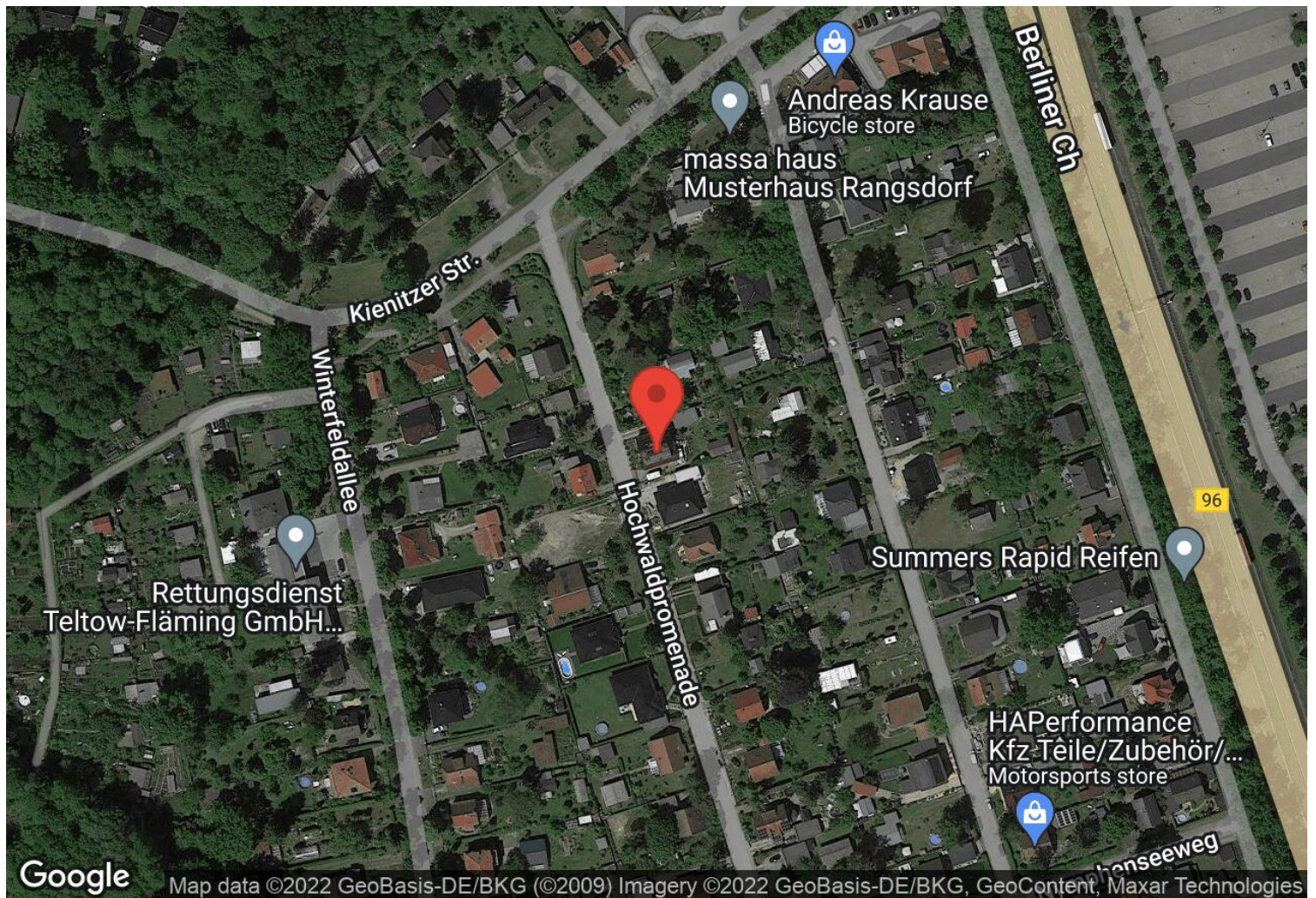
Die Dame des Hauses hat sich im Garten Ihren Traum verwirklicht und erntet jetzt mehr Obst und Gemüse, als das Ehepaar selbst genießen kann. So haben wir auch schon einige Früchte, Tomaten und Zwiebeln mit nach Hause nehmen dürfen. Im Untergeschoss hat der Ehemann sie mit einem Pflanzenraum mit speziellem Licht zur Überwinterung ausgewählter Pflanzen überrascht.

Neben der Garage mit Werkstatt, bietet das Grundstück noch zwei Stellplätze auf der Grundstückszufahrt. Darüber hinaus können Sie auch das Bootshaus mit Lager als weiteren PKW Stellplatz nutzen.

# OBJEKTDDETAILS

- Errichtung Ursprungsgebäude ohne Anbau ca. 1937
- Sanierung als Energiehaus 100 abgeschlossen in 2012 (bis auf das Mauerwerk, die Geschosdecken und den Dachstuhl wurde alles neu erstellt)
- Massives Mauerwerk + 120 mm Dämmung und im UG / Keller 100 mm
- Dach mit Tonziegeln und Unterspannbahn mit 180 mm Dämmung
- Spitzboden zum Ausbau vorbereitet
- Heizungsanlage mit Erdwärmekörpern und Wärmepumpe BW 108 mit 8,4 KW
- 800 Liter Speicher, Frischwassermodul zur Brauchwassererwärmung (daher keine Legionellengefahr im Trinkwasser)
- Solarthermie mit vier Kollektoren je 2,51 qm
- wasserführender Kamin zur Heizungsunterstützung gekoppelt mit Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage mit 5,2 KWp
- Kunststofffenster im EG mit Dreifachverglasung
- Kunststofffenster im OG mit Zweifachverglasung
- Rolläden im Wohn- und Esszimmer elektrisch, in Küche und Arbeitszimmer manuell
- Insektenschutzgitter in jedem Raum an einem Fensteflügel
- Badeoase im OG mit Wanne, Dusche, Bidet und WC
- Badezimmer im EG mit Dusche und WC
- Gäste WC im UG mit WC und Urinal
- Einbauküche mit NEFF Geräten: Induktionsherd, Spülmaschine, Backofen in Arbeitshöhe mit versenkbarer Frontklappe und Apothekerschrank
- Küche natürlich mit Außenabzug sowie Frischluftzufuhr
- Fußbodenheizung in beiden Bädern, Küche und im Gartenzimmer
- Massive Garage (5m x 8m) inkl. Werkstatt mit elt. Tor + Tür zum Garten und zwei Fenstern
- Bootshaus ( 4m x 8m) oder 2. Garage inkl. Lager
- Spitzboden als Ausbaureserve
- DSL z.B. über vodafone: 100 MBit/s Download und 40 MBit/s Upload
- Sat TV

Die wesentlichen Umbau- und Sanierungsarbeiten erfolgten nach der Genehmigung des Bauantrages in den Jahren 2010 bis 2012. Zuletzt wurde im August 2019 die Treppe vom Garten zur Terrasse im Bruchsteindekor gefliest. Noch fertig zu stellen gilt die Sockelbeschichtung. Hier haben wir dem Eigentümer geraten, die geplante Ausführung nicht zu vollziehen. Wir sind der Meinung, dass die Verkäufer hier dem zukünftigen Eigentümer noch den Raum lassen sollten, um seine "eigene Note" mit einzubringen. D.h. hier können Sie noch frei entscheiden, ob Sie die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses z.B. mit einem Farbanstrich oder einem Buntsteinputz Ihrer Wahl vollenden möchten. Die Verkäufer würden die Arbeiten sehr gerne für Sie ausführen, um so das Projekt auch emotional fertig gestellt zu haben.



### Hochwaldpromenade 3, 15834 Rangsdorf

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Seitenstraße, abseits von der Haupt- und Durchgangsstraße B96. Auf direktem Weg über die B96 und die A10 fahren Sie in wenigen Minuten zur Stadtgrenze Berlin. Den Flughafen Schönefeld erreichen Sie in 10 Minuten ebenfalls über die A10 und A113. Mit der Bahn können Sie stündlich vom Rangsdorfer Bahnhof in 38 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof fahren. Der Radweg führt Sie ebenfalls in die Hauptstadt oder Richtung Süden bis zur Fläming-Skate! Für die tägliche Versorgung steht Ihnen das Süd-Ring-Center in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Für Kinder und Jugendliche bietet Rangsdorf zwei Grundschulen, eine Oberschule und zwei Gymnasien. Zahlreiche Kitas stehen für die Obhut der Kleinsten zur Verfügung. Rangsdorf bietet seinen Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität nicht nur in der täglichen Versorgung, sondern auch in Erholung und Freizeit. Sie können ausgiebige Wanderungen oder Radtouren in den umliegenden Wäldern und Wiesen genießen, in die sich der Rangsdorfer See mit seiner wunderschönen Uferlandschaft integriert. Sie finden hier Möglichkeiten zum Angeln, Rudern, Surfen,

Verbinden Sie doch die Objektbesichtigung mit einer Erkundungstour rund um Rangsdorf und nach einem ausgiebigen Spaziergang auf den wunderschönen Uferwegen des Sees entdecken Sie am Rand des Strandbades die 350 qm große Insel Falkenstein, auf der das Restaurant des Seehotels Berlin-Rangsdorf gelegen ist. Die Geschichte der heutigen Gemeinde Rangsdorf ist bis in das 20. Jahrhundert hinein ein Zusammenwachsen der Gemeinden von Groß Machnow und Klein-Kienitz und hatte bereits in den 1870er Jahren eine große Bedeutung durch den Bau eines Bahnhofes für die Eisenbahnverbindung von Berlin / Dresden. Durch die gute Verkehrsanbindung wurde daher Rangsdorf zum Ausflugsziel der Berliner. So wurde Rangsdorf nun ganz offiziell zum „Seebad“. Durch den Bau des Reichssportflughafens, eröffnet im Jahr 1936, erlangte Rangsdorf weitere Attraktivität. Diese wurde leider durch die Kriegereignisse überschattet. Nur wenigen ist bekannt, dass Claus Schenk Graf von Stauffenberg hier am 20. Juli 1944 startete, um das Attentat auf Hitler zu verüben. Die Geschichte des ehemaligen Flughafens, der heute nur noch als Modellflugzeugplatz genutzt wird, ist im Bucker-Luftfahrt-Museum dargestellt. In den damaligen

Segeln oder Tretboot-Fahren. Am Sandstrand können Sie ein erfrischendes Bad nehmen oder sportlich schwimmen. Im Sommer veranstalten die Sportvereine „Rangsdorfer Segelgemeinschaft“ und „Seesportclub Rangsdorf“ Regatten.

Flughafengebäuden befindet sich heute die privat geführte See-Schule als Ganztagsgymnasium mit angeschlossenem Internat.

# SONSTIGES

Besuchen Sie auch unsere Website mit ausführlichem Profiexposé:

- Große Bilderserie vom Fotografen
- Drohnenflug
- 360 Grad Bilder
- Flurkarte
- Grundriss möbliert

unter: <https://grebe.immobilien>

Finanzierung:

Unser Finanzierungsexperte unterbreitet Ihnen gerne ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. Unsere Kreditanfragen gehen an über 30 Banken. So können wir einen günstigen Zinssatz sowie eine schnelle Angebotserarbeitung garantieren.

Hinweis:

**Platz für Ihre Notizen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Um Ihnen die Räume voll darstellen zu können, fotografiert unser Fotograf mit einem Weitwinkelobjektiv. In Verbindung mit dem möblierten Grundriss und den 360 Gradbildern erhalten Sie einen idealen Eindruck des Raumangebotes dieser Immobilie.

Gern vermarkten wir auch Ihre Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besichtigungstermin.

Ihr Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin / Brandenburg / Insel Rügen

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Hochwaldpromenade 3 Rangsdorf



Grebe  Immobilien

Zufahrt zur Garage



Grebe  Immobilien

Große Garage mit elt. Tor



Grebe  Immobilien

Carport oder Bootshaus



Grebe  Immobilien

Garage & Werkstatt



Grebe  Immobilien

Ihr neues Zuhause



# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Bild 2



Grebe  Immobilien

Terrassenzugang von Eingang



Grebe  Immobilien

Grüne Oase



Grebe  Immobilien

Terrasse am Gartenzimmer



Grebe  Immobilien

Gartenzimmer



Grebe  Immobilien

Küche am Gartenzimmer

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Neff Küchegeräte



Grebe  Immobilien

Chillzone



Grebe  Immobilien

WZ Bild 2



Grebe  Immobilien

WZ Bild 3



Grebe  Immobilien

Hobbyzimmer



Grebe  Immobilien

Flur EG

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Duschbad EG



Grebe  Immobilien

Bad EG Bild 2



Grebe  Immobilien

Auf ins OG



Grebe  Immobilien

Flur im OG



Grebe  Immobilien

Badeoase OG



Grebe  Immobilien

Wanne + Dusche

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Bad mit Bidet



Grebe  Immobilien

Badeoase Bild 4



Grebe  Immobilien

Badeoase Bild 5



Grebe  Immobilien

Schlafzimmer OG



Grebe  Immobilien

Schlafzimmer Bild 2



Grebe  Immobilien

Kinder oder Gäste?

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Kinder oder Gäste Bild 2



Grebe Immobilien

Spitzboden



Grebe Immobilien

Spitzboden Bild 2



Grebe Immobilien

Heizungsanlage VISSMANN



Grebe Immobilien

Heizung Bild 2



Grebe Immobilien

Pflanzenkeller

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Kellerbeispiel



Grebe  Immobilien

Kellerbeispiel 2



Grebe  Immobilien

Photovoltaik Wechselrichter



Grebe  Immobilien

WC im UG

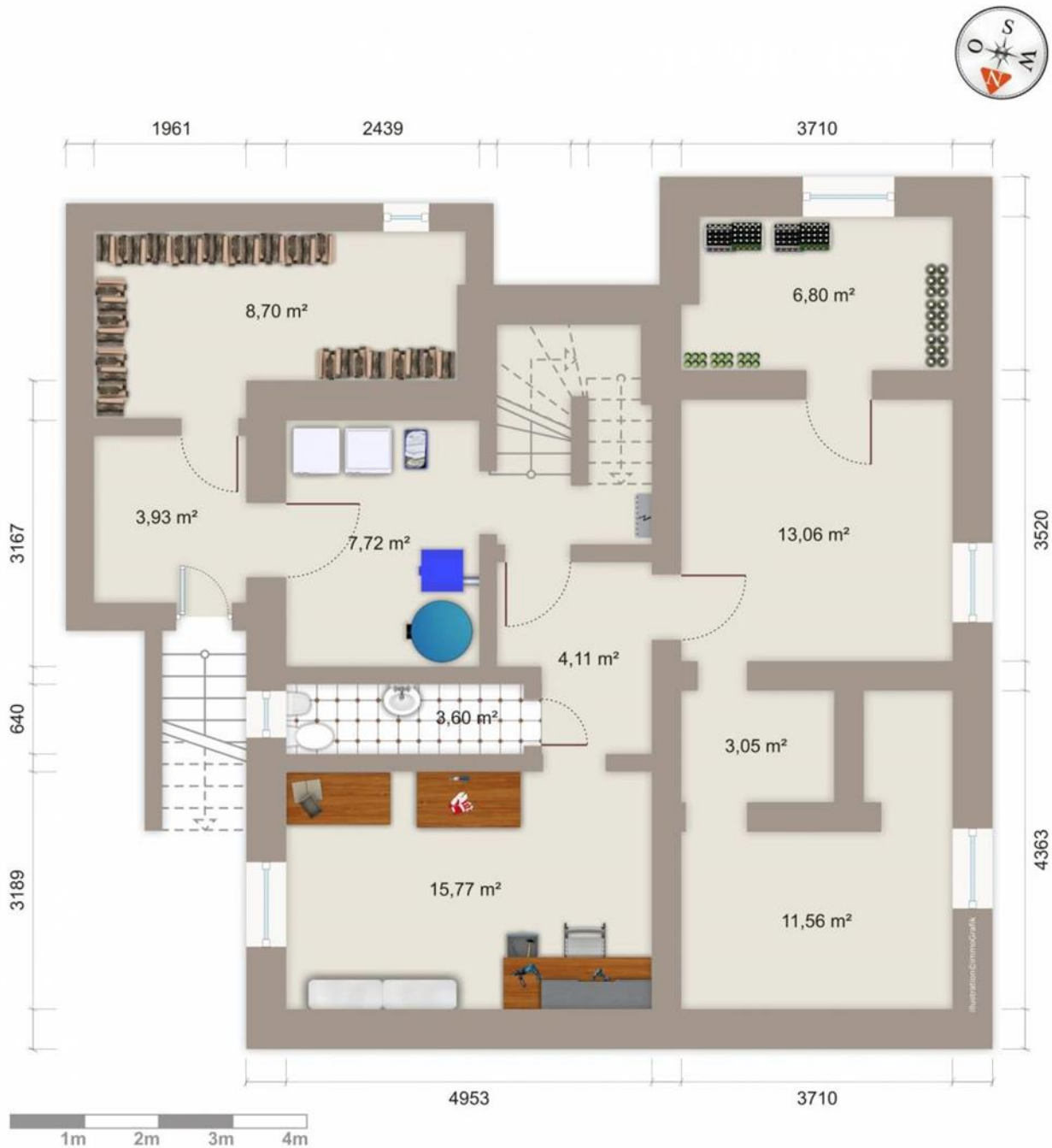


Grebe  Immobilien

Kaminholz inklusive!

# Energetisches Perpetuum mobile in grüner Oase mit viel Raum zum Träumen, Leben und Spielen!

## Grundriss UG - Keller



# Energetisches Perpetuum mobile in grüner Oase mit viel Raum zum Träumen, Leben und Spielen!

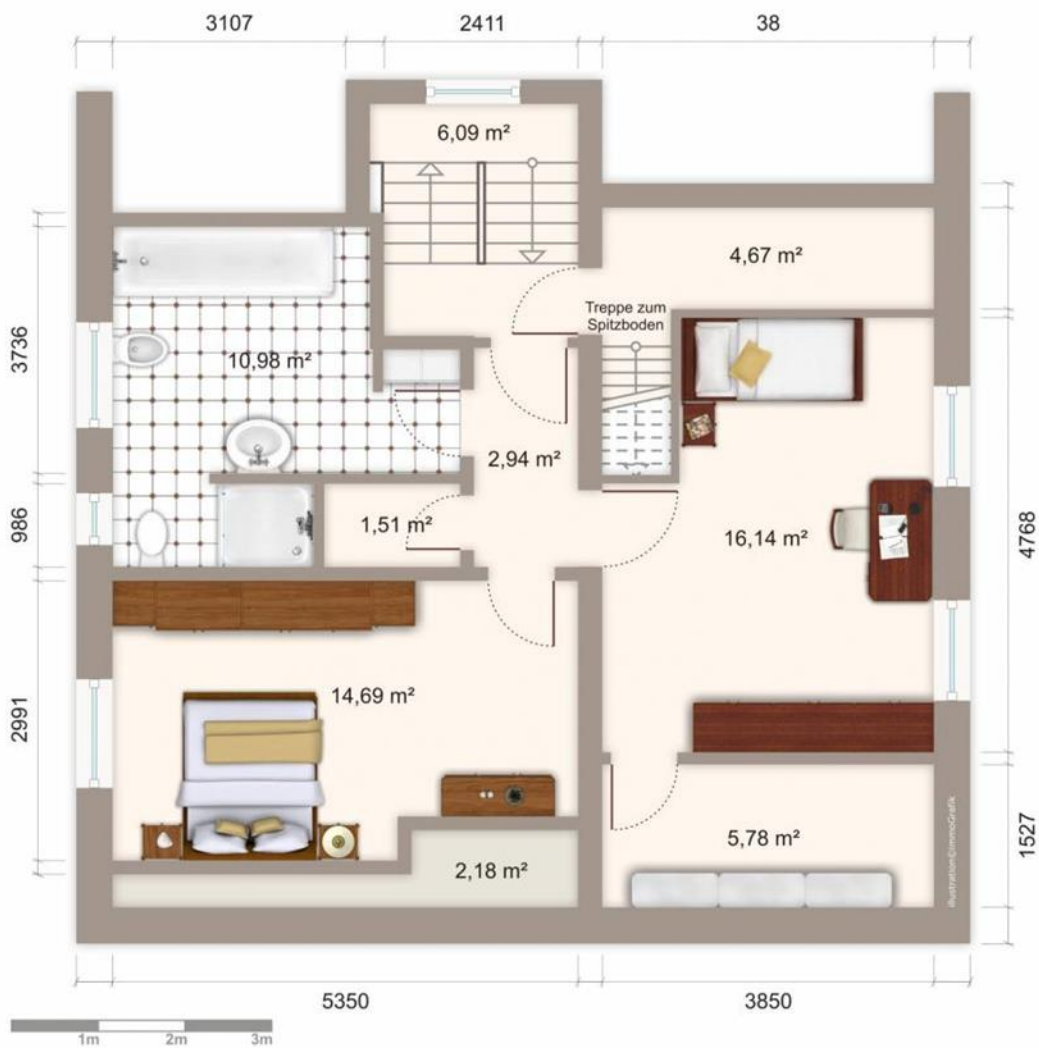
## Grundriss EG möbliert





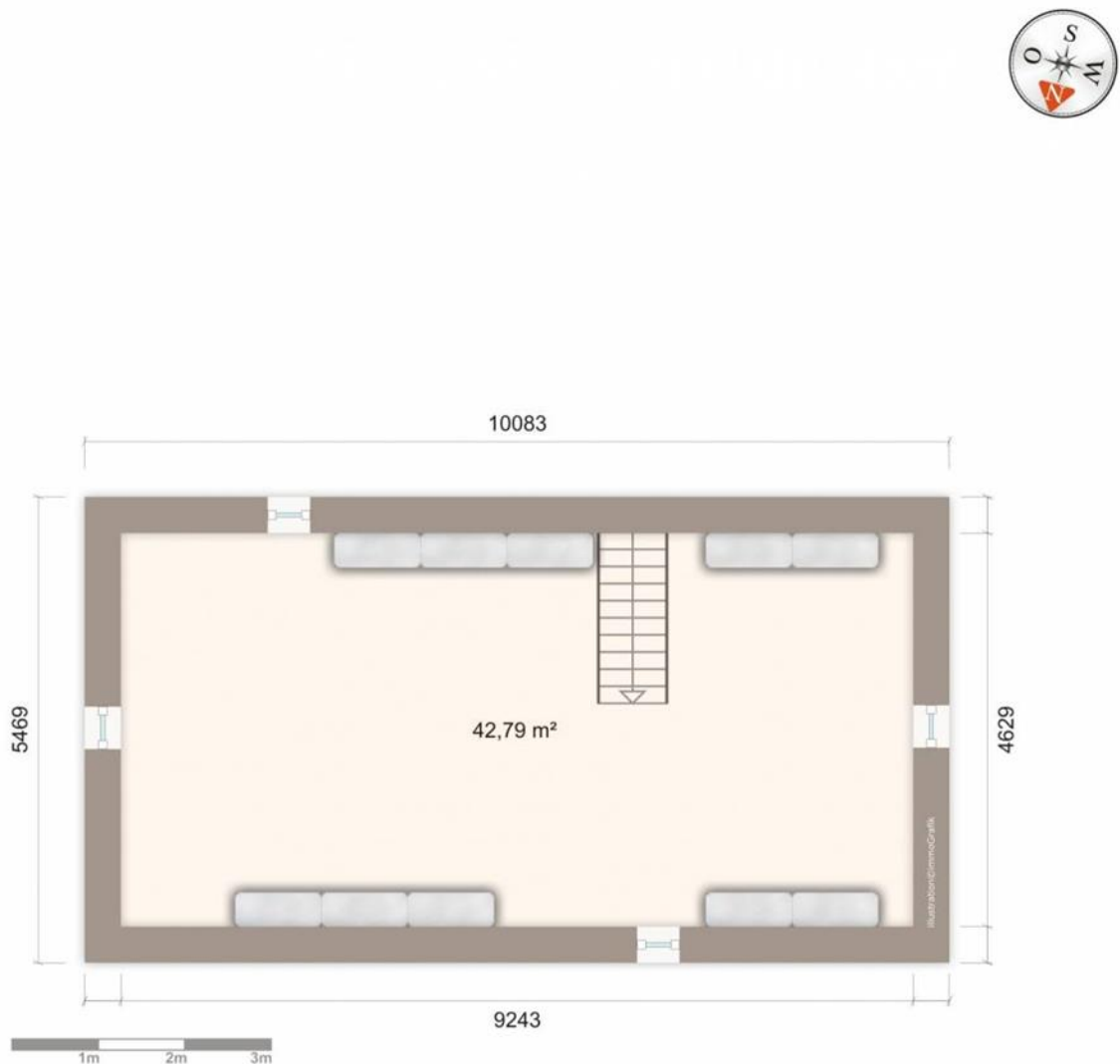
# Energetisches Perpetuum mobile in grüner Oase mit viel Raum zum Träumen, Leben und Spielen!

## Grundriss OG möbliert



# Energetisches Perpetuum mobile in grüner Oase mit viel Raum zum Träumen, Leben und Spielen!

## Grundriss Ausbaureserve



# IHR ANSPRECHPARTNER



Herr Tim Grebe  
Berliner Allee 52  
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2871060  
mein-neues-zuhause@grebe-consult.com  
Webseite: www.grebe.immobilien

## KONTAKT

### GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52  
15806 Zossen  
Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030  
www.grebe.immobilien



Vertretungsberechtigter: Tim Grebe  
Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen  
Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT  
Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017

