



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Einfamilienhaus nahe dem Rangsdorfer See in familienfreundlicher Wohnlage!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_379	<b>Stand vom:</b>	03.08.2023
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Ort:</b>	15834 Rangsdorf	<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	795,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % (inkl. gesetzlicher MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
-------------------	--------------	-------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-05-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2000
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	92.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties IMMOEXPERTS GmbH	<b>Name:</b>	Brian Krüger
<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161	<b>Ort:</b>	13589 Berlin
<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00	<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99
<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com



## Infrastruktur:

---

Autobahn A:	3 km	ÖPNV-Haltestelle in :	2 km
Fernbahnhof in :	1 km	Flughafen in :	20 km

## Objektbeschreibung:

---

Zum Angebot steht ein gepflegtes in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus aus dem Jahre 2000, welches auf einem ca. 795qm nach Süd Westen ausgerichteten Grundstück steht. Das Haus verfügt über 5 Zimmer. Diese gliedern sich auf ca. 142qm Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen.

Das Wohnhaus besticht durch eine sehr gute räumliche Aufteilung, so wie den hellen freundlichen Zimmern. Der Flur ist jeweils Ausgangspunkt zu allen Räumen, nebst Bädern, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum. Bereits beim Betreten des Hauses, spürt man die einladende und sehr gemütliche Atmosphäre.

Das Wohnzimmer hat eine Größe von ca. 24qm. Eine Doppelglastür verbindet die ca. 17qm große fußbodenbeheizte Küche mit dem Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus haben Sie den Zugang in den Garten über die süd-westlich gelegenen Bankirai Terrasse, welche mit einer elektrischen Markise versehen ist. Ebenfalls gelangen Sie von diesem Zimmer über eine platzsparende Vollholztreppe in das Obergeschoss. Vom ca. 13qm großen offenen Flur/Studio gehen dann drei Schlafzimmer ab, sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche.

Über eine ausziehbare Bodentreppe gelangt man in den großzügigen Dachboden mit zwei Dachfenstern, welcher zusätzlichen Stauraum und Potenzial zur Nutzflächengestaltung bietet.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über eine wunderbare natürliche Einfriedung mit einer Thuja-Hecke, welche ganzjährig Sichtschutz bietet. Drei kleine Schuppen bieten zudem Platz für diverse Gartengeräte, sowie Unterstand für die Fahrräder.

Fußläufig erreicht man den sehr beliebten „Rangsdorfer See“, welcher viele Freizeitaktivitäten bereit hält oder einfach nur zum Verweilen einlädt.

Abgerundet wird das Angebot mit zwei PKW-Stellplätzen direkt neben dem Haus.

## Lage:

---

Das grüne und waldreiche Naherholungszentrum Rangsdorf befindet sich im Brandenburger Landkreis Teltow-Fläming und stellt eine schöne sowie familienfreundliche Wohnlage am Rangsdorfer See dar.

Im Sommer lädt der Rangsdorfer See vor allem zum Segeln, Surfen und Schwimmen ein. Im Winter hingegen kann man hier Eissegeln oder andere Eissportarten durchführen, sofern es die Temperaturen zulassen. Des Weiteren befindet sich in der Ortschaft der Kiessee, der Machnower See sowie der Nymphensee. Ein weiteres sehenswertes Ausflugsziel stellt zudem der in Rangsdorf zu findende Ortsteil „Klein Venedig“ dar, welcher seinen Namen durch das mit dem Rangsdorfer See verbundene Kanalsystem erhielt. Innerhalb des Ortes findet man die Gemeindeverwaltung, Grund- und Oberschulen, Gymnasium, Privatschule, Kindergärten, Seniorenresidenz sowie kulturelle und sportliche Freizeitangebote und ein Hotel. Ärzte sämtlicher Fachrichtungen, Apotheken, Post, Banken, Restaurants und Supermärkte sind ebenfalls in dem beschaulichen Ort vorhanden und komplettieren das Angebot. Mit dem verkehrsgünstig gelegenen Südring-Center besitzt Rangsdorf zudem ein eigenes kleines Einkaufszentrum.

Die Ortschaft weist aufgrund der direkten Anbindung zur Autobahn A10 (Berliner Ring) und zur Bundesstraße B96 eine gute Verbindung zu Berlin auf. Es gibt in Rangsdorf einen Bahnhof, an welchem Regionalzüge auf der Berlin-Dresden-Strecke verkehren. Mit dem Regionalzug ist beispielsweise der Potsdamer Platz innerhalb von ca. 35 Minuten unkompliziert zu erreichen.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTeilUNG

#### ERDGESCHOSS:

- Flur (ca. 9 qm)
- Zimmer 1 (ca. 10 qm)
- Zimmer 2 (ca. 24 qm)
- Küche (ca. 17 qm)
- Duschbad (ca. 5 qm)
- Hauswirtschaft-/Anschlussraum (ca. 6 qm)
- Süd/West Terrasse

#### DACHGESCHOSS:

- Flur 2/Studio (ca. 14 qm)
- Zimmer 3 (ca. 18 qm)
- Zimmer 4 (ca. 14 qm)
- Zimmer 5 (ca. 14 qm)
- Vollbad (ca. 10 qm)

#### EXTRAS:

- Fußbodenheizung in der Küche
- 2-PKW Stellplätze
- 3 Schuppen
- Aussenrollläden
- Fliegengitter in den Fenstern
- Einfriedung durch Heckenbewuchs
- Bankirai Terrasse
- Elektrische Markise
- Obstbäume

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team Havelland/ Berlin City-West

unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---



Straßenansicht Vorn



Hausansicht vorn





2 PKW-Stellplätze



Flur Erdgeschoss



Zimmer 1



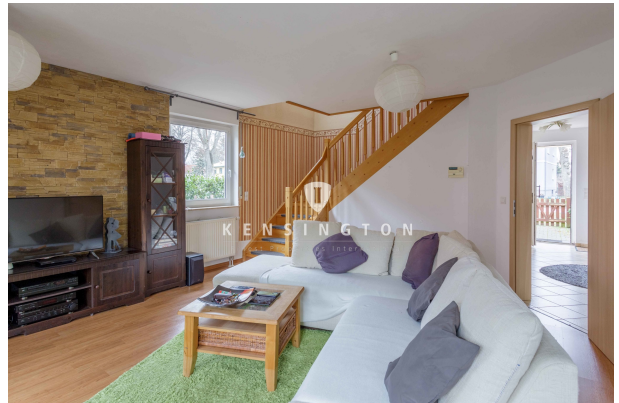
Duschbad im Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss



Zimmer 2



Zimmer 2



Küche



Küche



Treppenaufgang



Flur Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss





Zimmer 5



Vollbad im Dachgeschoss



Zimmer 4



Blick Terrasse Rückseite



Rückseite



Garten

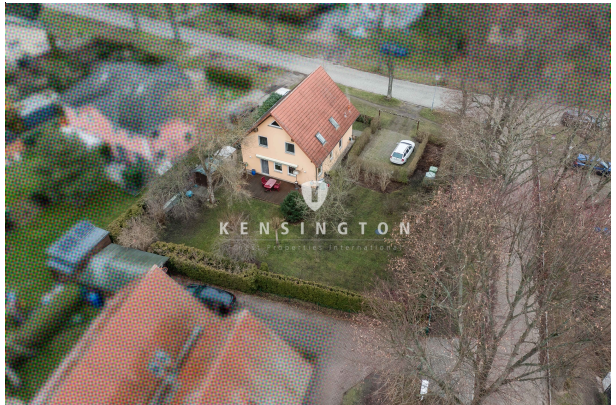




Garten



Seitlicher Zugang zum Schuppen



ca. 500m bis zum Rangsdorfer See



Erdgeschoss



## Dachgeschoss

