



# Leben direkt am Werlsee - Grünheide



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW23033_D	<b>Stand vom:</b>	26.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Ort:</b>	15537 Grünheide (Mark)	<b>Wohnfläche:</b>	120,45 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Erstbezug		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	725.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	2 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	5 km	<b>Flughafen in :</b>	36 km

## Objektbeschreibung:

---

Der Werlsee ist ein ca. 60 Hektar großer und ca. 17m tiefer See und fügt sich harmonisch in die wald- und wassergeprägte Landschaft des Landkreises Oder-Spree ein. Lange Spaziergänge unternehmen, Baden gehen, Boot fahren, ein Plausch mit den Nachbarn oder einfach nur von der Terrasse oder dem Balkon der eigenen Wohnung aus das ruhige Treiben beobachten – hier können Sie entspannen und durchatmen.

Am Südufer des Werlsee entstehen – geplant bis Ende 2023 – 2 moderne Häuser mit je 6 Eigentumswohnungen zwischen ca. 85 bis 110 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen haben entweder direkten Zugang zum Grundstück oder verfügen über 1 bis 2 Balkone oder Terrassen. Der Steg zum See ist direkt vor der Haustür und wer möchte, kann auch die Slipanlage nutzen, um in See zu stechen.

Klare Architektur, flexibles und durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Materialien sowie Barrierefreiheit – für Jung und Jung-Gebliebene perfekt, um einen neuen Lebensmittelpunkt zu finden und auszugestalten.

## Lage:

---

Schicke Eigentumswohnungen am Ufer des Werlsees in Grünheide (Mark).

Am Südufer dieser Seenperle in dem wald- und wassergeprägten Landkreises Oder-Spree entstehen derzeit zwei KfW geförderte Neubauten (Fertigstellung geplant in 2023).

Klar und dennoch einladend in ihrer Architektur, hochqualitativ in ihrer Bauweise, KfW-gefördert energieeffizient per Solarkollektoren, raffiniert und barrierefrei konzipiert in ihrer Raumgestaltung stellen die beiden Gebäude jeweils sechs Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen ca. 85m<sup>2</sup> und ca. 120m<sup>2</sup>. Jede der zwölf Einheiten wartet mit zwei Balkonen oder 3 Terrassen auf. Jede der Etagen (auch im EG) gibt den Blick frei auf den See und die Liebesinsel.

Durchatmen, die Natur genießen, Ruhe finden: Angesichts der traumhaften Lage sind lange Spaziergänge, Abkühlung oder Ertüchtigung im Wasser oder Turns zu Boot hier in sprichwörtlich greifbarer Nähe. Der Steg zum See liegt direkt vor der Haustür. Wer möchte, kann die Slipanlage nutzen, sein Boot am Anleger festmachen (günstige Miete) um in See zu stechen und über den Müggelsee somit sogar auch per Boot bis nach Berlin zu gelangen.

Leben, wohin andere ihren Ausflug machen, und dennoch nicht auf die Stadt verzichten:

Der Werlsee ist ein Kleinod zwischen Berlin und dem Rest der Welt.

Grünheide (Mark) gehört zum traditionellen Naherholungsgebiet vor den Toren Berlins mit Seen, Wäldern, Radwegen und Reiterhöfen. Die Seenkette Werlsee, Peetzsee und Möllensee ist ein beliebtes Ausflugsziel für Natur- und Wanderfreunde.

Bei alledem muss auf die Annehmlichkeiten der Urbanität nicht verzichtet werden: In der Gemeinde Grünheide, mit seinen ca. 9000 Tausend Einwohnern, finden Sie Ihre Grundbedürfnisse des täglichen Lebens gedeckt. Weitergehende Einkäufe sowie die Kunst und Kultur Berlins erreichen Sie mit dem Regionalzug RE1. Dieser bringt Sie in nur 30 Minuten alle halbe Stunde zwischen halb 6 Uhr und 21 Uhr und zwischen 21 Uhr und 1 Uhr stündlich vom Bahnhof Fangschleuse zum Alexanderplatz via S Erkner, Ostkreuz und Ostbahnhof. Für Freunde des Berliner Nachlebens ist zudem ein Zug gegen halb 3 Uhr von Samstag auf Sonntag ab Bahnhof Berlin Alexanderplatz eingerichtet. Der Bahnhof Fangschleuse liegt nur ca. 8 Minuten mit dem Rad und ca. 4 Minuten per Auto auch per Bus von den Neubauten entfernt. Mit dem Auto dauert die Fahrt bis ins Berliner Stadtzentrum etwas länger. Der Flughafen ist

ebenso schnell erreichbar.

Über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannt geworden ist Grünheide (Mark) durch den Neubau der Tesla Gigafactory. Künftig soll zusätzlich ein Ingenieurs- und Designzentrum mit vielen potenziellen Arbeitsplätzen entstehen. Das neue „Brandenburger Silicon Valley“ ist vom Werlsee aus schnell zu erreichen, jedoch trotzdem weit genug entfernt, um nicht vom Trubel der Arbeitsstätte erfasst zu werden. Entsprechend ist auch der Kapitalanleger gefragt, denn Mietwohnraum ist praktisch nicht vorhanden in dieser Gegend. Die Wohnungen erhalten alle eine Wallbox zum Laden des Fahrzeuges, bzw. zum Laden der elektrischen Motoryacht, am Bootsanleger.

## Ausstattung:

---

- KFW 55eE Standard
- Terrasse
- Abstellraum
- Ankleideraum
- Gäste-WC
- Personenaufzug
- Barrierefrei
- Stellplätze + Wallbox
- Zusammenlegung der Einheiten möglich
- Bootsliegendeplätze
- Smart Home Technik auf BUS-Basis
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper
- Luftwärmepumpe
- Dreifach-Isolierverglasung

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Ralf Germer unter der Mobilfunknummer 0174 - 315 53 74 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Bad Beispiel



Schlafzimmer Beispiel



Fassade1



Fassade2



Fassade mit Liegeplatz - Entwurf



Werlsee



Blick vom Steg



Blick auf Steg



W19\_hausB\_WE07

### W19 HAUS B - WE 07

EG rechts  
3-Zimmer-Wohnung | ca. 120,45m<sup>2</sup>

Wohnen / Küche	40,05m <sup>2</sup>
Zimmer	11,78m <sup>2</sup>
Schlafen	16,45m <sup>2</sup>
Ankleide	5,04m <sup>2</sup>
Bad	8,19m <sup>2</sup>
WC	2,11m <sup>2</sup>
Abstell	3,08m <sup>2</sup>
Flur	9,92m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	3,25m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%)	10,71m <sup>2</sup>
Terrasse 3 (50%)	9,87m <sup>2</sup>

GESAMTFLÄCHE ca. 120,45m<sup>2</sup>

