

## Einfamilienhaus in Seeblick

**Traum für Generationenwohnen -  
Großes Einfamilienhaus mit 3  
separaten Wohnungen in direkter  
Seenähe**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. RSB00040

### Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert Schutte  
Telefon: 030 50576458  
Mobil: 0176 64788030

14715 Seeblick  
Brandenburg

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.700,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 04.05.2023
- gültig bis: 04.05.2033
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 237,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Pellets, Öl
- Baujahr: 1976

-----  
Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 1976 und einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2018, präsentiert sich in einem ausgezeichneten und gepflegten Zustand. Die großzügige Wohnfläche von 330 m<sup>2</sup> erstreckt sich über insgesamt acht Zimmer. Diese verteilen sich über drei einzelne Wohnungen auf den jeweiligen Etagen des Hauses.

Dazu gehören ein ausgebauter Keller, drei Bäder, drei hochwertige Einbauküchen und viele weitere Annehmlichkeiten. Das Dachgeschoss wurde kürzlich vollständig modernisiert und bietet die Möglichkeit, es als separate Einliegerwohnung zu nutzen. Von der großzügigen Terrasse aus genießen Sie einen idyllischen Blick auf das Grundstück und die umliegende Natur.

Im Jahr 2018 wurde das Anwesen durch einen rechtseitigen Anbau erweitert und verschiedene Bereiche im Haus wurden saniert, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu gewährleisten. Die Grundstücksfläche von ca. 1700 m<sup>2</sup> beinhaltet zusätzlich ein Nebengebäude mit etwa 80 m<sup>2</sup>. Dieses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zum Beispiel als separate Wohnung, Büro, Werkstatt, Garage oder für andere Zwecke. Der Vorgarten beeindruckt durch aufwendige Bepflanzung, während der Rasen das Bild einer gepflegten Anlage prägt. Dank einer Beregnungsanlage und einem Mähroboter ist die Fläche sehr pflegeleicht bei gleichzeitig einwandfreiem Erscheinungsbild.

Die Nähe zum See eröffnet verschiedene Wassersportmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein. Bei Interesse besteht die Möglichkeit, einen Bootssteg zu mieten, um das eigene Boot in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichen zu können. Die direkte Anbindung zur Havel ermöglicht zudem einen perfekten Zugang zu zahlreichen weiteren Seen und größeren Flüssen in der Umgebung. Dieses Anwesen vereint modernen Komfort mit Naturverbundenheit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

## Ausstattung

Im Rahmen der umfassenden Um- und Ausbaumaßnahmen im Jahr 2018 erfuhr das gesamte Gebäude eine hochwertige Modernisierung, die es auf den neuesten Wohnstandard hob. Die einzelnen Zimmer der drei separaten Wohnungen in diesem Haus wurden mit Laminat-, Fliesen- und Teppichböden ausgestattet, um einen ansprechenden Wohnkomfort zu bieten.

Die doppelverglasten Fenster im gesamten Haus gewährleisten eine effiziente Isolierung, während Rolläden zusätzliche Privatsphäre und Lichtregulierung ermöglichen.

Die drei Badezimmer in den jeweiligen Wohneinheiten überzeugen durch Tageslichteinfall und moderne Ausstattung. Bei Bedarf können die vorhandenen Einbauküchen übernommen werden, was einen reibungslosen Übergang für die neuen Bewohner ermöglicht.

Die Beheizung des Hauses erfolgt sowohl durch eine bereits 1992 installierte Ölheizung als auch durch einen im Jahr 2021 eingebauten 28,6 kW Holzvergaserofen. Dieser innovative Ofen kann flexibel mit Holzpellets oder Stückholz betrieben werden und gewährleistet somit eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung für das gesamte Anwesen.

Der gepflasterte Hof des Anwesens bietet großzügige Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge, was eine komfortable Parkmöglichkeit für die Bewohner gewährleistet. Das bisher als Büro genutzte Nebengebäude kann mit überschaubarem Aufwand zu seiner ursprünglichen Funktion als Garage umgebaut werden. Dies bietet zusätzlichen Spielraum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten des Anwesens.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Robert Schutte

Tel.: +49 (0)30 – 50 57 64 58

Mobil:+49 (0)176 – 64 78 8 030

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Die idyllische Gemeinde Seeblick im Landkreis Havelland zeichnet sich durch ihre vielfältige Infrastruktur aus, darunter ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Arztpraxis sowie eine moderne Sportanlage und verschiedene Restaurants. Die Annehmlichkeiten der Umgebung bieten ein komfortables und abwechslungsreiches Lebensumfeld. Besonders hervorzuheben ist die kurze Distanz zum malerischen Hohennauerner See, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Sportbootfahren, Kanu- oder SUP-Fahren ermöglicht. Die umliegende wald- und wiesenreiche Landschaft bildet mit ihren gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen ein kleines Paradies für Jung und Alt.

Nur 7 Kilometer entfernt liegt die Stadt Rathenow, die sich bequem sowohl mit privaten als auch öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen lässt. Rathenow bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, darunter ein Kino, eine Schwimmhalle und verschiedene Sporteinrichtungen, die jedem Alter gerecht werden. Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, Grundschulen, Sekundarschulen und Gymnasien, die eine umfassende und zukunftsfähige Entwicklung sowie fachgerechte Betreuung von Kindern und Jugendlichen ermöglichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Rathenow reichlich vorhanden, ebenso wie eine umfassende gesundheitliche Versorgung durch ein Ärztehaus und mehrere niedergelassene Arztpraxen.

Dank der verkehrstechnischen Anbindung über die Bundesstraßen B102 (Bückwitz – Kyritz) und B188 (Hannover – Friesack – Berlin) ist Hohennauen gut erreichbar. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse zur A21 (ca. 50 km) und zur A2 (ca. 40 km) machen Hohennauen zu einem äußerst attraktiven Standort. Der Bahnhof in Rathenow, mit der Regionalverbindung RE6, ermöglicht eine direkte Anbindung an die Hauptstadt Berlin (ca. 60 Minuten Fahrtzeit) und die Stadt Stendal (ca. 15 Minuten Fahrtzeit), was die Mobilität und Erreichbarkeit zusätzlich unterstreicht.

### **Infrastruktur:**

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## **Courtage**

3,00% inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,00% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 2,52% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	237,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



Wohnung Erdgeschoss Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnung Erdgeschoss Wohnzimmer



Wohnung Erdgeschoss Küche

# Exposé - Galerie



Wohnung Erdgeschoss Küche 2



Wohnung Erdgeschoss Gäste WC

# Exposé - Galerie



Wohnung Erdgeschoss Gästezimmer



Wohnung Erdgeschoss Schlafzimm

# Exposé - Galerie



Wohnung Erdgeschoss Badezimmer



Abstellraum Keller

# Exposé - Galerie



Wohnung Obergeschoss Küche 2



Wohnung Obergeschoss Küche

# Exposé - Galerie



Wohnung Obergeschoss Gästezimm



Wohnung Obergeschoss Kinderzimm

# Exposé - Galerie



Wohnung Obergeschoss Kinderzim



Wohnung Obergeschoss Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnung Obergeschoss Badezimmer



Wohnzimmer Wohnung Untergescho

# Exposé - Galerie



Wohnung Untergeschoss Wohnzimmer



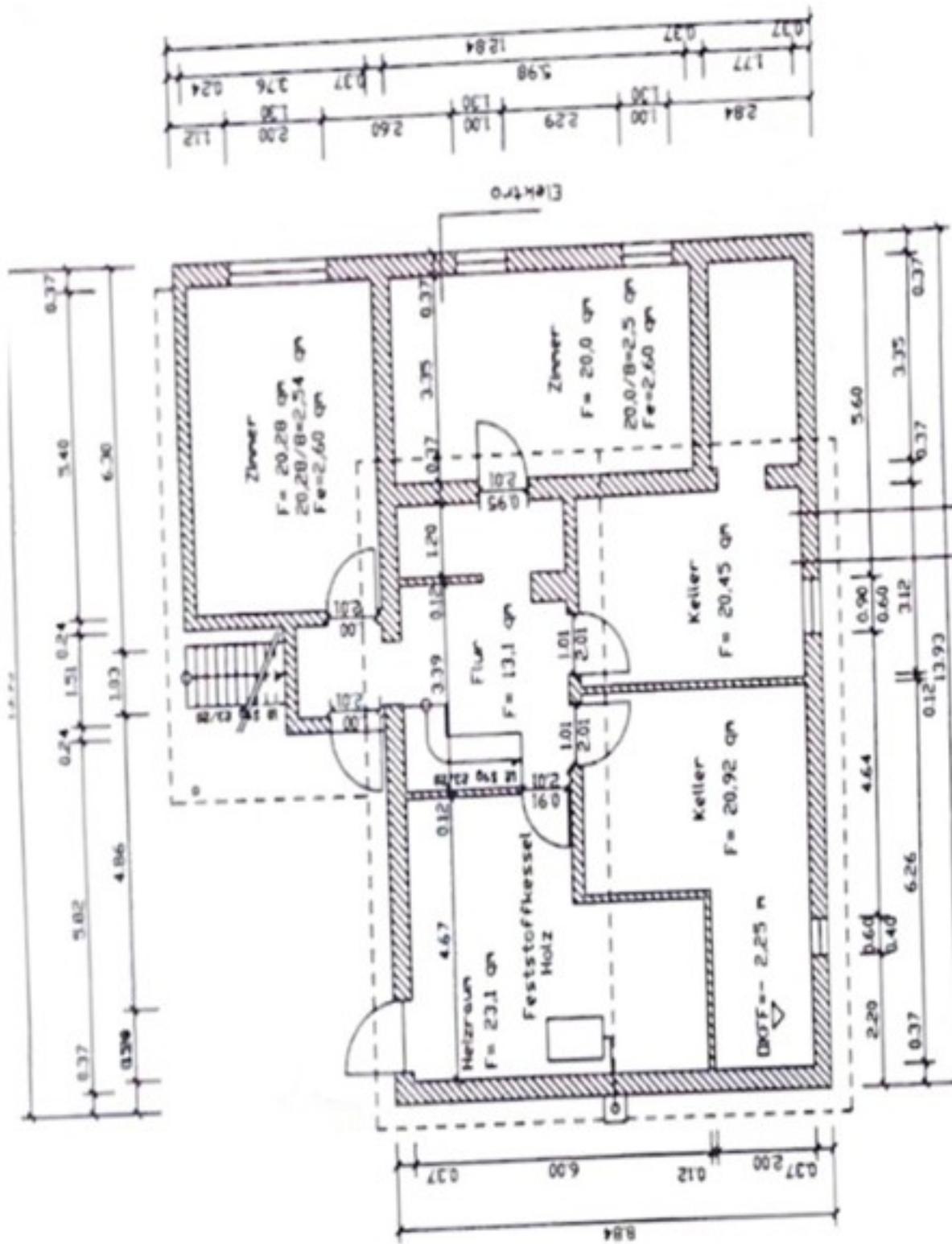
Wohnung Untergeschoss Küche

# Exposé - Galerie



Wohnung Untergeschoss Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller