

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bestensee

**Einzigartiger Bungalow m. Kathedraleddach in Traumlage  
Bestensee, See und Wald zu Fuß erreichbar**



Objekt-Nr. OM-311262

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **759.000 €**

Ansprechpartner:  
Rafael Z.  
Mobil: 0151 14112111

15741 Bestensee  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	159,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie haben jetzt die Gelegenheit, ein außergewöhnliches und gepflegtes Einfamilienhaus in begehrter Lage zu erwerben. Diese Niedrigenergie-Einfamilienhaus bietet Ihnen nahezu alles, was Sie sich von einem modernen und komfortablen Zuhause wünschen.

Hier einige Eckdaten:

- Neubau 2019, Erstbezug 2020
- Wohnfläche: 135 qm in einem stilvollen Bungalow mit Kathedraldach und hohen Decken im Wohnbereich
- Lage: Sehr ruhige Anliegerstraße am Waldrand, nur 200 m vom See entfernt
- Grundstück: Lückengrundstück mit viel Privatsphäre, kein Neubaugebiet
- Nachbarschaft: Freundliche, hilfsbereite und ruhige Anwohner

Ausstattung:

- Gehobene Ausstattung: Helle Räume dank großer Fenster und sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Heizung: Sparsame und nahezu lautlose Wärmepumpe mit Fußbodenheizung zum Heizen und Kühlen, Energiebedarf laut Energieausweis 24,3 KWh/(qm im Jahr), Kat. A+, Tatsächlicher Verbrauch liegt bei 21,8 KWh/qm pro Jahr
- Kamin: Design-Kamin mit gebogener, 3-seitiger Verglasung und separater Frischluftzufuhr über Schornstein
- Küche: Offene Marken-Design-Küche mit Mittelinsel und LED-Beleuchtung
- Bodenbelag: Große Design-Fliesen im gesamten Haus, ohne Türschwellen
- Schallschutz: Optimiertes Schallschutz-Konzept bei Wänden und Türen
- Badezimmer: Mit freistehender Mineralguss-Badewanne, barrierefreier Dusche und LED-Lichtkonzept
- Terrassen: 50 qm Terrasse am Wohnzimmer, 20 qm Terrasse am Schlafzimmer, 20qm am Arbeits- und Kinderzimmer

Raumaufteilung:

- Wohnbereich: Großes, offenes Wohnzimmer mit Kamin und Fensterfront zum Garten mit einer bis zu 4 Meter hohen Decke
- Küche: Offene Küche mit Blick auf Garten und Kamin
- Badezimmer: Bad mit Wanne und Dusche sowie Gäste-WC mit großer Dusche
- Schlafräume: Kinderzimmer und Arbeitszimmer, jeweils mit Balkontür, Schlafzimmer mit separater Terrasse
- Zusatzflächen: 35 qm große Laube mit vielseitigen Ausbaumöglichkeiten (z.B. als Gästehaus, Werkstatt, Fitnessraum, Sauna, Anliegerwohnung etc.)
- Stellplätze: 2-3 Stellplätze für Fahrzeuge
- Sicherheit: Komplett eingezäuntes Grundstück

**HINWEIS:** Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Maklerprovision. Für eine Besichtigung bitten wir vorab um eine Selbstauskunft sowie eine Finanzierungszusage der Bank oder einen Nachweis über ausreichende finanzielle Mittel.

## Ausstattung

Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine exklusive Ausstattung und hochwertige Materialien, die höchsten Ansprüchen gerecht werden.

**Markenküche:** Die moderne Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet, darunter zwei Spülmaschinen, ein Einbau-Kühl- und Gefrierschrank sowie ein Backofen.

**Sanitäranlagen:** Im gesamten Haus wurden Villeroy & Boch Sanitäranlagen verwendet, die durch zeitloses Design und Qualität überzeugen.

**Armaturen:** Hochwertige Design-Armaturen in allen Bädern sorgen für Funktionalität und Stil.

**Fliesen:** An Wänden und Böden finden Sie große italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in den Maßen 80x80 cm, die durch ihre edle Optik und Langlebigkeit überzeugen.

**Designmöbel und Accessoires in Bad und WC:** Die sorgfältig ausgewählten Designmöbel und stilvollen Accessoires verleihen jedem Raum ein elegantes Ambiente.

**Außenbereich:** Die individuelle Zaunanlage mit automatischem Tor bietet neben Sicherheit und Komfort auch ein einmaliges Design, während die Terrasse ebenfalls aus 80x80 cm großen Feinsteinzeugplatten nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch bis zu 2 Tonnen befahrbar.

**Durchgängiges Design:** Der Bodenbelag im Haus und im Terrassenbereich folgt einem einheitlichen Designkonzept, das für ein harmonisches Gesamtbild sorgt.

**Kamin:** Der dreiseitige Design-Kamin (9 kW) mit gebogenem Sicherheitsglas ist ein optisches Highlight im Wohnbereich und sorgt für Wärme und ein gemütliches Ambiente. Das Kaminfeuer ist im ganzen Wohn- und Küchenbereich zu sehen.

**Elektrische Rollläden:** Die elektrisch betriebenen Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Schutz.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Räume in Übersicht:

- Küche- und Wohnbereich, 53qm
- Kinderzimmer, 11qm
- Arbeitszimmer, 12qm
- Schlafzimmer, 13qm
- Hauptbadezimmer, 9qm
- Gäste-WC, 4qm
- Hauswirtschaftsraum, 9qm
- Flur/Ankleide, 11qm
- Diele, 13qm
- separate Laube im Garten, 35qm
- Wohnfläche Haus zzgl. Nutzfläche Laube ca. 170 qm
- zusätzlicher Dachstuhl im Haus, 24 qm
- Gesamte überdachte Nutzfläche 194 qm

## Lage

**Idyllische Naturnähe:** Das Einfamilienhaus liegt in der charmanten Gemeinde Bestensee im Landkreis Dahme-Spreewald, Brandenburg. Umgeben von malerischen Wäldern und Seen, ist diese Lage ein Paradies für Naturliebhaber. Die Nähe zur Natur ermöglicht zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine ruhige und entspannende Atmosphäre, fernab vom Trubel der Stadt.

**Hervorragende Anbindung:** Trotz der idyllischen Lage ist Bestensee optimal angebunden. Die Autobahn A13 erreichen Sie in wenigen Minuten, wodurch Berlin und Dresden schnell erreichbar sind. Der Regionalbahnhof Bestensee bietet regelmäßige Zugverbindungen, mit denen Sie das Berliner Stadtzentrum in weniger als 30 Minuten erreichen können. Diese Kombination aus ruhigem Landleben und schneller Erreichbarkeit der Hauptstadt macht Bestensee besonders attraktiv für Pendler.

**Umfassende Infrastruktur:** Bestensee verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle wichtigen Einrichtungen bequem erreichen. Auch medizinische Versorgung und andere Dienstleistungen sind vor Ort vorhanden, was den Alltag angenehm und unkompliziert macht.

**Familienfreundliche Nachbarschaft:** Die Nachbarschaft zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser und freundliche, hilfsbereite Anwohner aus. Das Wohngebiet liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, die für eine sichere und angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

**Die perfekte Balance:** Bestensee bietet eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und exzellenter Erreichbarkeit städtischer Angebote. Diese Lage ist ideal für alle, die die Ruhe und Schönheit der Natur genießen möchten, ohne auf die Vorzüge einer guten Anbindung an die Stadt zu verzichten. Ihr neues Zuhause in Bestensee vereint das Beste aus beiden Welten.

In nur 20 Minuten erreichen Sie den Badestrand des Pätzer Hintersees bequem zu Fuß oder in 7 Minuten mit dem Fahrrad. Dort erwartet Sie auch ein empfehlenswertes See-Restaurant, ideal für entspannte Stunden am Wasser.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



