

# Exposé

## Wohnung in Rangsdorf

**Freiwerdend: Sonnige 2-Raum Wohnung mit Balkon und Tiefgarage**



Objekt-Nr. OM-313397

### Wohnung

Verkauf: **192.500 €**

15834 Rangsdorf  
Brandenburg  
Deutschland

|               |                      |           |                |
|---------------|----------------------|-----------|----------------|
| Baujahr       | 1996                 | Übernahme | sofort         |
| Zimmer        | 2,00                 | Zustand   | gepflegt       |
| Wohnfläche    | 55,40 m <sup>2</sup> | Etage     | 1. OG          |
| Energieträger | Gas                  | Heizung   | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Haus ist zu groß geworden, der Garten ist mehr und mehr Belastung. Sie wollen in die Nähe Ihrer Kinder und Enkelkinder nach Rangsdorf ziehen oder in Rangsdorf bleiben. Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit hübschem Balkon wird zum Dezember 2025 frei und heißt Sie in Ihrem neuen Lebensabschnitt willkommen.

Zum Verkauf steht eine ideal geschnittene 2-Zimmer Wohnung in einer ruhigen Stadtvilla im 1. OG. Helle, großzügige Zimmer mit schöner Südausrichtung und Balkon mit Ost-, Süd- und Westblick mit zwei separat zu öffnenden Balkontüren. Die Pflege der Grünanlagen, die Treppenhausreinigung und den Winterdienst übernimmt der Hausmeisterservice für Sie.

Ein Abstellraum befindet sich in der Wohnung. Ein zweiter, größerer Abstellraum befindet sich im hellen, trockenen Dachgeschoß im Haus. Der zur Wohnung gehörende, gepflegte Tiefgaragenstellplatz ist direkt angrenzend und bequem über das Treppenhaus erreichbar.

Sehr kurze Wege zum See, den Wald- und Uferwegen zum Spazieren, zum Restaurant im Seehotel mit den schönen Sonnenuntergängen, zum Friseur und zum Fleischer Balk. Ein Café, die Kulturscheune mit Kino, Theater und Musik, der Modeladen, das Ev. Gemeindezentrum, mehrere Bäcker, Edeka, Post, Sparkasse, Blumenladen, Massagen und Physio uvm. sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Das Wohneigentum ist werterhaltend und wertsteigernd für Sie und Ihre Kinder und Enkelkinder, es fließt kein Vermögen für teure Miete ab.

Sie verfügen derzeit nicht über ausreichende Mittel für den Kaufpreis - über eine übliche Zwischenfinanzierung mit Ihrer Hausbank kann man Ihnen schon jetzt vor dem Verkauf Ihres Eigenheims behilflich sein.

Die Wohnung ist seit vielen Jahren als Zweitwohnsitz an einen Berufspendler vermietet, der im November 2025 in den Ruhestand geht und den Zweitwohnsitz aufgibt. Lernen Sie Herrn Dr. B. bei einer Besichtigung kennen, er steht gern zur Verfügung. Mobiliar kann nach Absprache übernommen werden, vieles kaum benutzt und hochwertig.

Planen Sie den Umzug in Ihre neue Wohnung in aller Ruhe, sehen Ihre Sachen durch und feiern Sie Weihnachten 2024 und 2025 noch in Ihrer alten Umgebung.

## Ausstattung

Buchenparkett im Wohn- und Schlafbereich

Moderne Fliesen in Küche und Bad

Die gut erhaltene Einbauküche gehört zum Kaufgegenstand

Badezimmer mit Badewanne, Badausstattung in echtem Marmor und Markenarmaturen

Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss im Bad

Beiliegende Fotos in zwei verschiedenen Einrichtungsvarianten - Ihr Malermeister passt die Farben für Sie an Ihren Stil und nach Ihren Wünschen an (aktuelle Bilder der Wohnung mit warmen Gelb- und Holzönen, die anderen Bilder von der Einrichtung der Vormieterin).

## Sonstiges

Kaufpreis 192.500 EUR (3.475 EUR/m<sup>2</sup>) zzgl. 22.500 EUR Tiefgaragenstellplatz, Gesamtpreis 215.000 EUR

Besichtigungstermine nach Vereinbarung bevorzugt Montag-Donnerstag ab 18 Uhr

Provisionsfrei ohne Makler direkt vom Eigentümer

Verkauf ab sofort und selbstverständlich auch an andere Selbstnutzer oder Vermieter (vermietbare Wfl. 57,9 m<sup>2</sup> zzgl. TG-Stellplatz)

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 85,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur

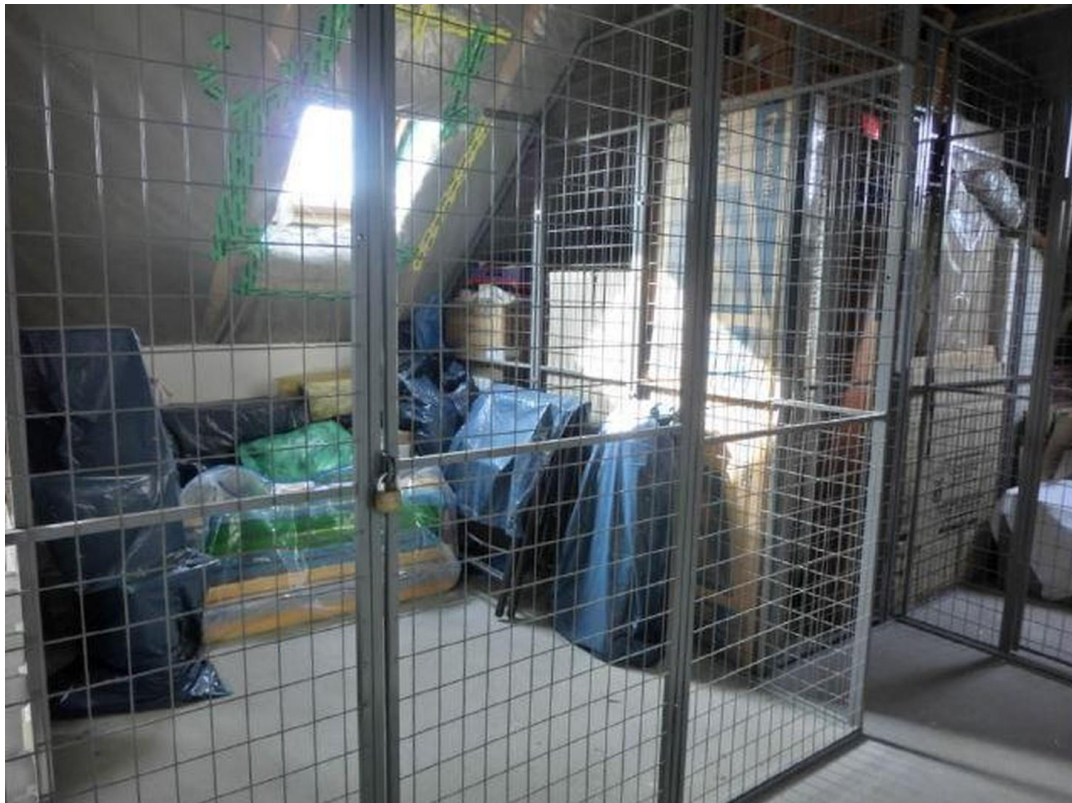


Außenansicht 1.OG Mitte

# Exposé - Galerie



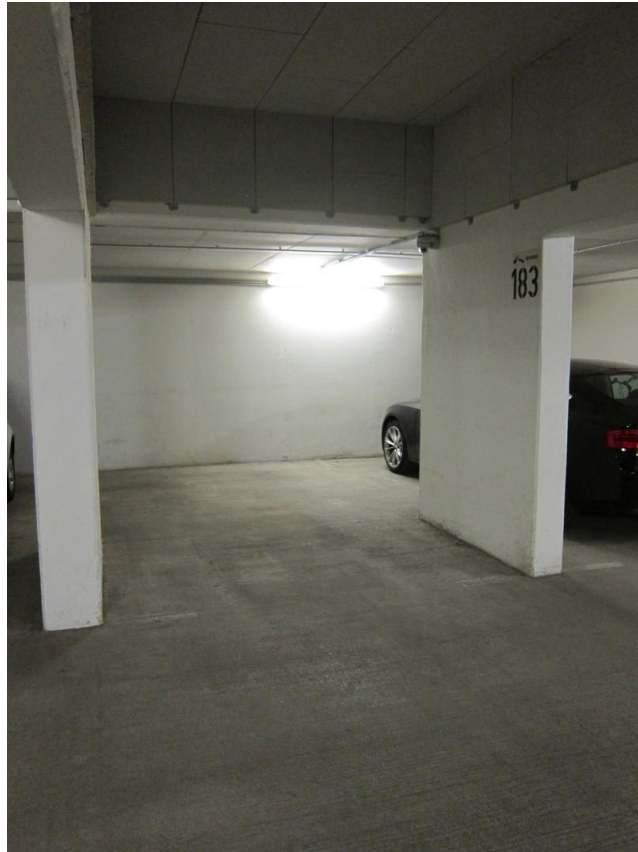
Ausblick



Abstell im DG



# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Schlafzimmer Vormieterin

# Exposé - Galerie



Essplatz Vormieterin



Wohnzimmer Vormieterin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Vormieterin



Luftbild

# Exposé - Galerie



Luftbild

# Exposé - Grundrisse

