

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Saarow

**Top modernisiertes Einfamilienhaus - Provisionsfrei,  
170qm, Energieklasse A, Seenähe (400m)**



Objekt-Nr. OM-315284

### Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Wolter

15526 Bad Saarow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	691,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus mit großzügigen ca. 170 qm Wohnfläche auf einem 691 qm großen Grundstück bietet höchsten Wohnkomfort und eine erstklassige Lebensqualität. Die idyllische Lage am Waldrand, nur 400 Meter vom Scharmützelsee entfernt, bietet ideale Bedingungen für erholsame Spaziergänge und entspannte Stunden an der nahegelegenen Badestelle. Dank der umfangreichen Modernisierung im Jahr 2024 präsentiert sich das Haus in neuem Glanz und bietet ein großzügiges, modernes Wohnerlebnis für die ganze Familie.

Fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, bieten viel Platz für individuelle Entfaltung. Die großzügigen Fenster versorgen das Haus mit natürlichem Licht und schaffen eine einladende, freundliche Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche mit Miele-Geräten lässt keine Wünsche offen. Der wunderschön eingewachsene Garten mit direktem Zugang zum Waldstück ermöglicht naturnahes Wohnen und lässt Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Trotzdem wohnen Sie nicht abgeschieden. Die Haltestelle des RB35 ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Genauso sind Sie innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto im Zentrum von Bad Saarow.

Das Haus wurde 2024 umfassend modernisiert und ist sofort bezugsfertig: Installation einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe, hochwertige Neugestaltung aller drei Bäder - jeweils mit Dusche oder Badewanne -, Sanierung des Balkons und Überholung der Elektrik. Dank Luft-Wasser-Wärmepumpe und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A.

Das Erdgeschoss besticht durch einen einladenden Eingangsbereich, ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich sowie ein stilvolles Gäste-Bad mit ebenerdiger Dusche. Ein Einschluss für einen Kamin ist im Wohnzimmer bereits vorbereitet. Das Obergeschoss umfasst vier geräumige Schlafzimmer, zwei moderne Bäder und praktische Abstellflächen, ideal für Kleiderschränke, sowie eine großzügige Dachterrasse. Im Keller sind Nutzräume und die Technik untergebracht. Auf dem Grundstück stehen Ihnen zwei Garagenplätze sowie ein Carport zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind. Die Garage kann perspektivisch in ein Büro, Atelier oder eine Einliegerwohnung umgebaut werden.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen modernen Komfort und eine idyllische Lage. Ob Entspannung auf der Dachterrasse, gemütliche Abende am Kamin oder Spaziergänge im Grünen – hier finden Sie Ihr persönliches Paradies.

Der Verkauf erfolgt privat ohne Maklerprovision. Bitte keine Makleranfragen.

## Ausstattung

**Energieeffizienz und Komfort:** Das Herzstück der Modernisierung bildet die hochmoderne Luft-Wasser-Wärmepumpe Samsung Paket Mono Block HT-QT mit Mono-HUB und Touch Fernbedienung, die nicht nur für wohlige Wärme über die Fußbodenheizung und Heizkörper sorgt, sondern auch effizient Warmwasser aufbereitet. Mit einer beeindruckenden Jahresarbeitszahl von 4,5 arbeitet sie besonders sparsam und umweltfreundlich, was dem Haus die begehrte Energieeffizienzklasse A verleiht. Die hochmoderne Luft-Wärmepumpe sorgt selbst bei -25°C Außentemperatur zuverlässig für wohlige Wärme und hohe Wassertemperaturen von bis zu 70°C. Dank innovativer Technologien kann sie mit einem minimalen Geräuschpegel von nur 35 dB(A) besonders leise und unauffällig arbeiten.

**Moderne Bäder und Elektrik:** Die Badezimmer im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden komplett neu gestaltet und erstrahlen mit hochwertigen Fliesen, Keramik und moderner Ausstattung. Im Obergeschoss erwartet Sie ein hochwertiges Bad mit Dusche und zusätzlich ein zweites hochwertiges Bad mit Badewanne, während das Gäste-Bad im Erdgeschoss mit einer ebenerdigen Dusche punktet. Die Elektrik im Haus wurde insgesamt auf den neuesten Stand gebracht und bietet nun zusätzlichen Personen- und Überspannungsschutz.

**Stilvolles Wohnen und Wohlbefinden:** Die Böden und Wände im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden vollständig neu verlegt, um ein harmonisches Wohnambiente zu schaffen. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Eine Vorbereitung für einen Kamin im Wohnzimmer rundet das Wohlfühlambiente ab.

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat ohne Maklerprovision. Bitte keine Makleranfragen.

## Lage

Die charmante Einfamilien-Villa liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Bad Saarow, einem renommierten Kurort am Ufer des Scharmützelsees. Die idyllische Lage direkt am Waldrand bietet Ihnen Ruhe und Privatsphäre, während der nur 400 Meter entfernte Scharmützelsee zu erholsamen Spaziergängen, Wassersportaktivitäten und entspannten Stunden am Wasser einlädt. Die nahegelegene Badestelle im Wald bietet eine weitere Möglichkeit zur Erfrischung und Naturerlebnis.

Das renommierte Klinikum Bad Saarow liegt nur 1 km entfernt und ist bequem per Fahrrad oder Zug zu erreichen. Die gute Infrastruktur von Bad Saarow sorgt für kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Die fußläufig erreichbare Haltestelle des RB35 ermöglicht eine bequeme Anbindung an die Umgebung. Genießen Sie die Vorzüge des Wohnens in einer naturnahen Umgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten einer gut ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,06 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2023-004678332  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 25,79 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

46,06 kWh/(m<sup>2</sup>a)



82,90 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 82,90 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 99,72 kWh/(m<sup>2</sup>a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>f</sub>

Ist-Wert 0,41 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

46,06 kWh/(m<sup>2</sup>a)

# Exposé - Grundrisse

