

Exposé

Doppelhaushälfte in Wendisch Rietz Haus mit Grundstück und Garage



Objekt-Nr. OM-317861

Doppelhaushälfte

Verkauf: **299.900 €**

Ansprechpartner:
Benjamin Jopp
Telefon: 0170 7760883
Mobil: 0170 7760883

Luisenaue 20
15864 Wendisch Rietz
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	341,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	106,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Grundriss ist großzügig und modern, mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen. Die Doppelhäuser wurden 1999/2000 in massiver Bauweise aus Kalksandstein von der NCC Deutschland GmbH aus Fürstenwalde errichtet. Für angenehme Wärme sorgt eine vollautomatische Gas-Warmwasserzentralheizung mit einer Raumsteuerung im Wohnzimmer sowie Thermostatventilen in allen Wohnräumen.

Im Erdgeschoss öffnet sich das Wohnzimmer direkt zur Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse, die an den Garten angrenzt. Zusätzlich befinden sich ein Gäste-WC und der Hausanschluss im Erdgeschoss.

Das Obergeschoss bietet ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoss befindet sich ein Studio, das auch als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Zur Immobilie gehören auch Außenanlagen, darunter jeweils eine Garage mit ca. 15 m² Fläche neben jeder Doppelhaushälfte sowie eine Zufahrt, die als Stellfläche dient.

Ausstattung

Ausstattung:

- Heizung: Gas
- Fenster: Doppelverglasung
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen im gesamten Erdgeschoss. Im Obergeschoss wird der Bodenbelag noch ausgetauscht.
- Extras: Einbauküche, Gäste WC, Holztreppe, Garage und Spitzboden für für Stauraum

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Fazit:

Die Doppelhaushälfte in Wendisch Rietz - Mitte bietet ein attraktives Gesamtpaket für Familien oder Paare, die eine ruhige Wohnlage in Seenähe schätzen. Mit ihrer großzügigen Wohnfläche von ca. 106 m², moderner Bauweise und durchdachtem Grundriss erfüllt sie hohe Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die Nähe zum Scharmützelsee, dem Bahnhof und dem Ortszentrum macht die Lage besonders ansprechend.

Highlights der Immobilie:

- **Baujahr:** 1999/2000, in massiver Kalksandsteinbauweise.

- **Heizung:** Gas-Warmwasserzentralheizung.
- **Raumaufteilung:**
- Erdgeschoss: Offene Verbindung von Wohnzimmer und Küche, Zugang zur Terrasse und Garten, Gäste-WC.
- Obergeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche.
- Dachgeschoss: Studio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
- Außenanlagen: Garage mit ca. 15 m², zusätzliche Stellflächen.

Das gepflegte Grundstück in der Luisen Aue kombiniert Ruhe und Naturnähe mit einer praktischen Infrastruktur. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorteile dieser Immobilie vor Ort zu erleben.

Kontakt:

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um dieses attraktive Zuhause zu entdecken!

Lage

In Wendisch Rietz - Mitte steht diese solide Doppelhaushälfte mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 106 m². Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend der Luisen Aue, nur etwa 3 Gehminuten vom Scharmützelsee entfernt und ca. 15 Gehminuten vom Bahnhof sowie dem Ortszentrum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad DG mit Wanne und Dusche



Bad DG mit Wanne und Dusche



Schlafzimmer 1 DG

Exposé - Galerie



Flur DG zum Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Galerie



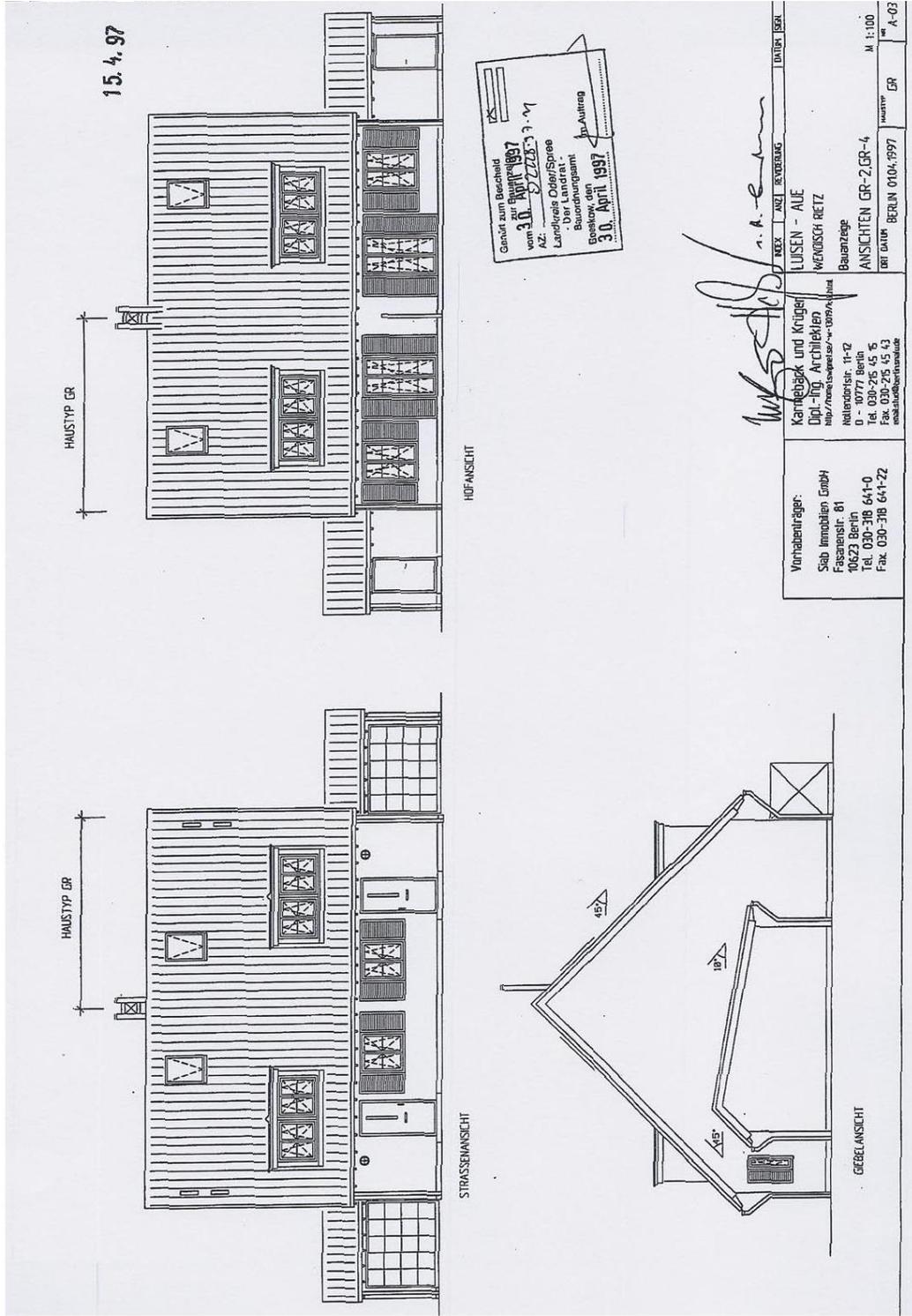
Therme



Garage

Exposé - Grundrisse

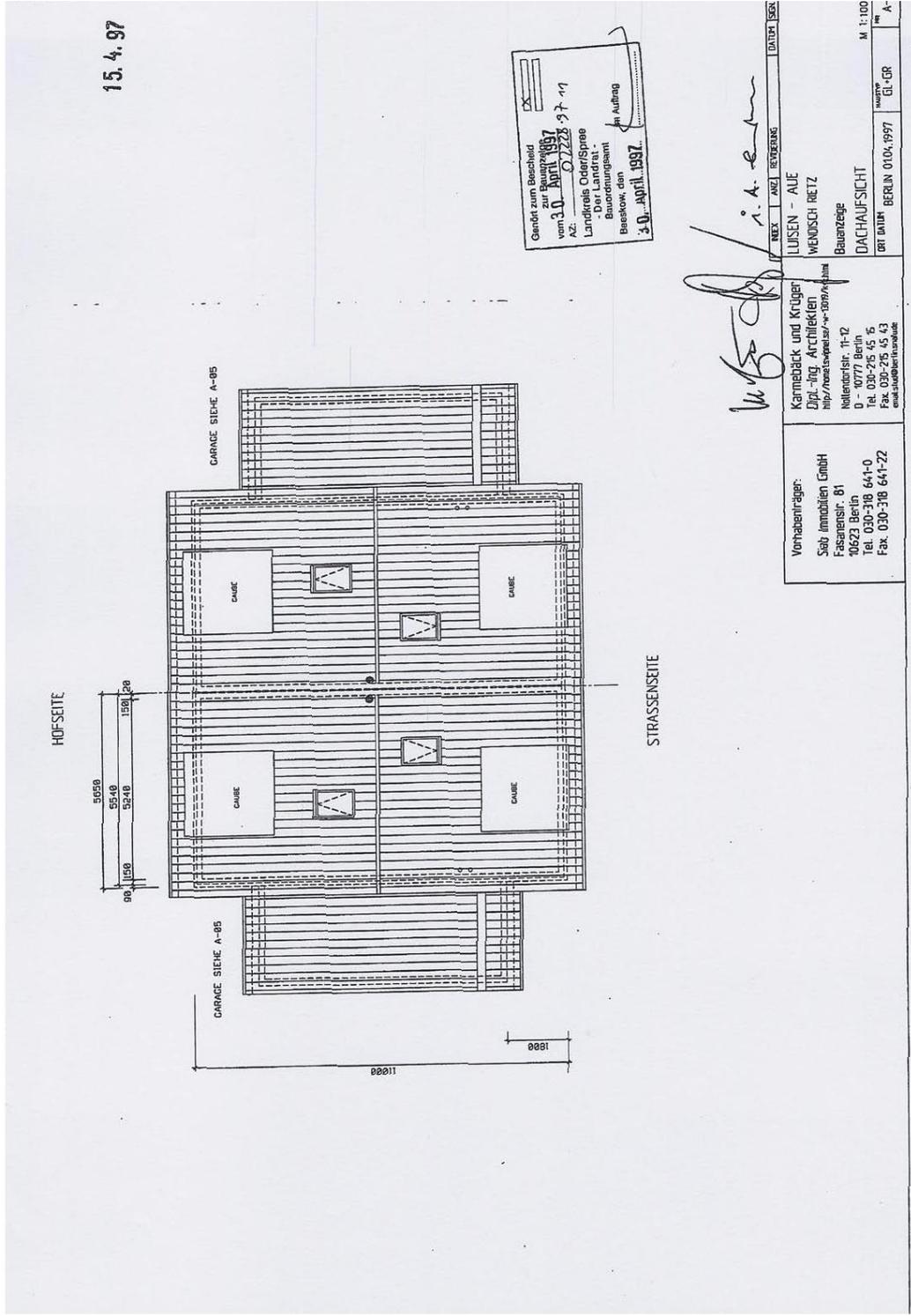
Anichten



Objekt Luisen Aue - Wendisch Rietz 7

Exposé - Grundrisse

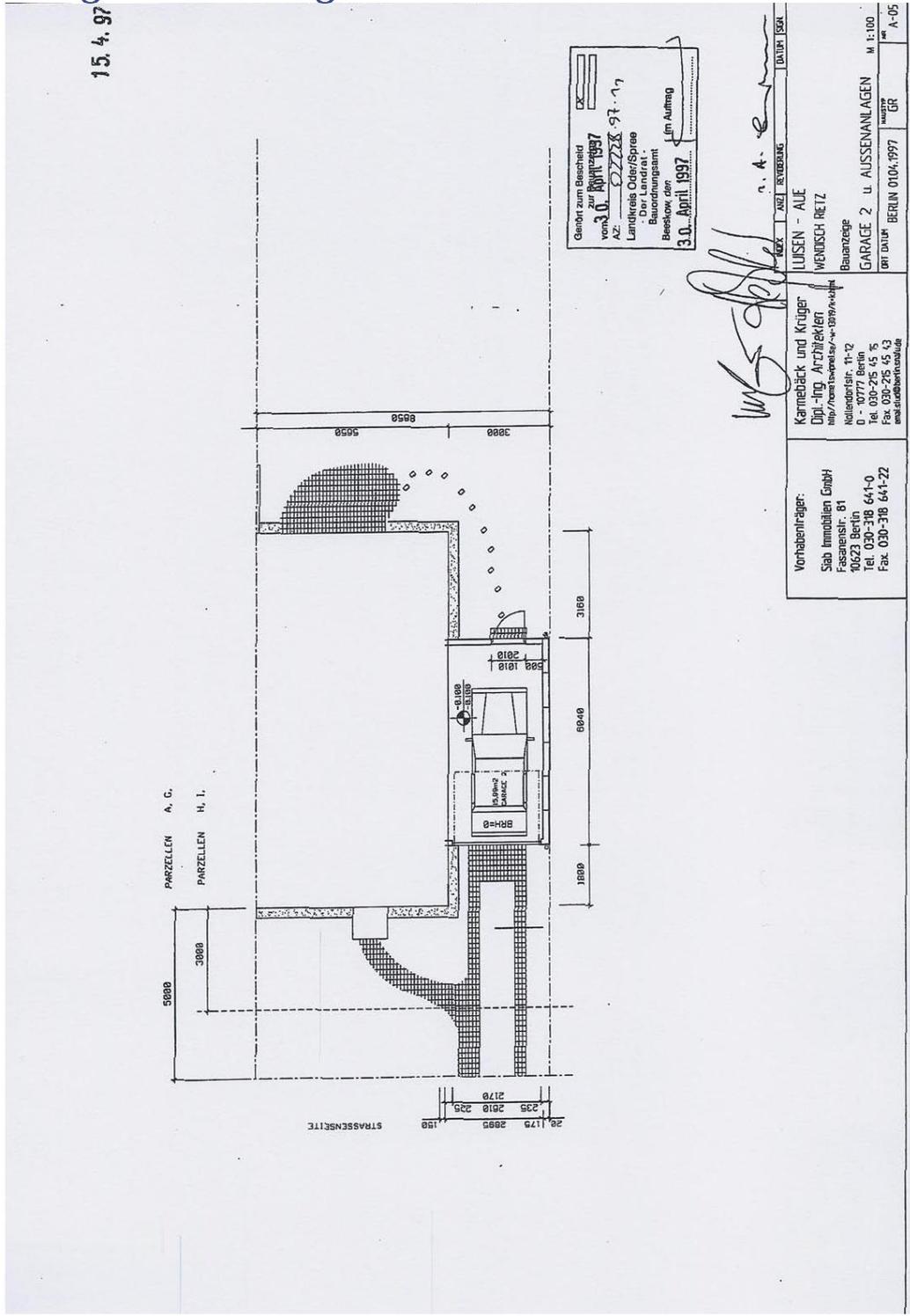
Dachaufsicht



Objekt Luisen Aue - Wendisch Rietz 9

Exposé - Grundrisse

Garage / Gartengrundstück



Objekt Luisen Aue - Wendisch Rietz 10

Exposé - Anhänge

1.

Baubeschreibung

ALLGEMEINES

Eingeschossige Bauweise in massiver Bauart, unter Beachtung der Wärmeschutzverordnung und der technischen Empfehlungen errichtet. Grundlage für die Ausführung sind: Bauantragspläne 1:100, der Lageplan und behördliche Auflagen.

1. **Erdsarbeiten**
 - 1.1 Aushub für Fundamente und Rohrgräben. Aushub auf Baugelände einbauen.
 - 1.2 Arbeitsraumverfüllung mit vorhandenem Boden.
 - 1.3 Auftragen und Grobplanierung des vorhandenen Oberbodens und Kulturbodens auf dem Grundstück.
2. **Hausanschlüsse**
 - 2.1 In Absprache mit den Versorgungsunternehmen, konzentriert im Hausanschlußraum.
 - 2.2 Verlegen der Versorgungsleitungen bis Außenkante Außenwand.
 - 2.3 Anschlüsse an die öffentliche Versorgung im Straßenraum für Gas, Elektro, Trinkwasser, Abwasser und Telefon.
3. **Fundamente und Bodenplatte**
 - 3.1 Streifen-, Einzelfundamente und Bodenplatte werden nach Statik und Vorschriften aus Stahlbeton in Ortbeton hergestellt
 - 3.2 Jede Hausgruppe erhält eine durchgehende Gründung und Bodenplatte.
4. **Decken**
 - 4.1 Erdgeschoßdecke aus Stahlbeton-Fertigdecken (Füllgranplatten) mit statisch mitwirkender Betondruckplatte. Obergeschoßdecke aus Holz ohne innenliegende Dämmung.
 - 4.2 Die Fugen der EG- und Obergeschoßdecken werden geschlossen. Die waagerechten Decken werden mit Rauhfasertapete tapeziert und erhalten einen weißen Anstrich. Dachschrägen werden nicht tapeziert.
5. **Wände**
 - 5.1 **Außenwände**

Die massiven Außenwände gemäß Statik und Vollwärmeschutznachweis aus Kalksandsteinmauerwerk d=150 mm mit Vollwärmeschutzsystem aus Kunststoffedelputz, Korngröße 2 mm. Die Endgiebel der Garagen gemäß Statik d=175 mm. Garage ohne Vollwärmeschutz.

Sockeldämmung gemäß Wärmeschutznachweis verputzt in Bundstein.

Haustrennwände mit Luftraum gemäß Statik. Alle Wände innenseitig gespachtelt.
 - 5.2 **Innenwände**

Die nichttragenden Innenwände aus min. 8 cm Vollgipsplatten gemauert. Alle Innenwände werden gespachtelt mit Ausnahme von Wänden, die gefliest werden.
6. **Bodenbeläge/Wandfliesen**
 - 6.1 Schwimmender Estrich auf den Betonböden im Erd-, Ober- und Dachgeschoß wie folgt:

EG	Dämmung 90 mm
	Estrich 40 mm
OG	Dämmung 40 mm
	Estrich 40 mm
- DG Holzspanplatte 22 mm
- Garage Oberflächenferige Bodenplatte, betongrau geglättet.
In gefliesten Bereichen Stahlfaserestrich.
- 6.2 **Fliesenarbeiten**

Diele und Garderobe EG: keramische Fußbodenfliesen 20 x 20 cm, umlaufende Sockelfliesen.

Gäste-WC: keramische Fußbodenfliesen 20 x 20 cm. Wandfliesen 15 x 20 bzw. 20 x 25 cm, 150 cm hoch. Bereich Dusche raumhoch.

Bad: keramische Fußbodenfliesen 20 x 20 cm. Wandfliesen 15 x 20 bzw. 20 x 25 cm bis Oberkante Tür. Dachschrägen werden nicht gefliest.

Küche: keramische Fußbodenfliesen 20 x 20 bzw. 30 x 30. Sockelleiste in wieder abnehmbarer Form. Fliesenspiegel 15 x 15 über den Arbeitsflächen ab 90 cm Höhe 60 cm hoch gefliest.

Treppen: Treppenoberfläche weiß gestrichen.
- 6.3
7. **Dachkonstruktion**
 - 7.1 Die Dach- und Gaubenkonstruktion aus Holz gemäß Statik. Sämtliche Holzelemente werden mit einem zugelassenen Imprägnierungsmittel behandelt.
 - 7.2 Dachgaubenbekleidung nach Wärmeschutzverordnung, Vorder- und Seitenansicht aus Fichten- oder Ulmenholz, weiß gestrichen. Giebelbretter Sperrholz gestrichen. Dachgaube 1 x an Gartenseite.
 - 7.3 Eindeckung mit Betondachsteinen, Farbe rot bzw. granit. Eindeckung der Garage straßenseitig mit Betondachsteinen und hofseitig Weicheindeckung in gleicher Farbe. Ortgang und seitlicher Abschluß mit Windfeder aus Zinkblech.
 - 7.4 Die Dachuntersichten bestehen aus Spanplatten mit Fugendeckleisten.
8. **Regenrinnen**
 - 8.1 Vorgehängte Halbrundrinne aus Zinkblech.
 - 8.2 Fallrohre aus Zinkblech.
9. **Fensterelemente**
 - 9.1 Isolierverglasung in Klarglas.
 - 9.2 Holzfenster in Kiefer, farbig lasiert, außen Fensterblech Alu, natur-eloxiert.
 - 9.3 Fenster mit massiver Brüstung emalten eine Innenfensterbank aus 200 mm Werzalit.
 - 9.4 Beschläge für bewegliche Fensterteile als Dreh-Kipp, verdeckt mit Einhandgriff, eloxiert
 - 9.5 Fenstertüren Terrasse zweiflügelig als Stulpelement.
 - 9.6 Fensterprofil System Morups mit Dekorsprossen und Verglasung nach DIN.
 - 9.7 Fenster- und Fenstertürelemente im EG mit Klappdielenanlagen aus Kiefernholz farbig lasiert.
10. **Haustür**
 - 10.1 Haustür aus Holz, Farbton gemäß Angabe des Architekten. Teilverglasung farblos. Briefkasten in Tür integriert. Beschläge und Sicherheitsschloß mit Mehrfachverriegelung.
11. **Innentüren**
 - 11.1 Die Innentüren mit Wabenzelleneinlage, Farbton weiß, einschl. Standardbeschlag eloxiert, Öffnungsmaß 2,01 m. Toilette und Bad mit WC-Türbeschlag.

Baubeschreibung

12. Treppen	18.4 Diele	1 Deckenbrennstelle
12.1 Erdgeschoß zum Obergeschoß offene Treppe aus Nadelholz, Holzgeländer.		1 Lichtschalter Diele/Flurraum als Wechselschalter
12.2 Ober- zum Dachgeschoß offene Treppe aus Nadelholz.		1 Lichtschalter mit Kontrolleuchte für Außenbrennstelle
13. Wasserinstallation	18.5 Wohnzimmer	2 Deckenbrennstellen
13.1 Wasserleitung (K + W) aus Kupferrohr oder Kunststoffrohr, vom Wasserzähler bzw. Warmwasserbereiter bis an die Objekte verlegt.		1 Serienschaltung
13.2 Zapfstelle außen, im Bereich Garage.		1 Doppelsteckdose
14. Abflußkanäle	18.6 Toilette	1 Doppelsteckdose Fernseher und Video.
14.1 Abflußleitungen Schmutzwasser aus PVC. Die gesamten Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.		1 Doppelsteckdose Stereo-Anlage
14.2 Alle erforderlichen Entwässerungsrohre, Formstücke und Entlüftungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoff und werden unterhalb der Bodenplatte auf kürzestem Weg bis zur Außenwand geführt.		1 Lichtschalter mit Kontrolleuchte für Außenbrennstelle Terrasse
15. Heizung	18.7 Flurraum	1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
15.1 Vollautomatische Gas-Warmwasserzentralheizung als Junkertherme mit Junkersspeicher im Bad einschl. Zirkulationsleitung.		1 Doppelsteckdose für Waschmaschine
15.2 Steuerung über Raumthermostat (Wohnzimmer).		1 Steckdose
15.3 Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in allen Wohnräumen und im Spitzboden.	18.8 Schlafzimmer	1 Steckdose für Trockner
16. Warmwasserversorgung		1 Deckenauslaß im DG
16.1 Bad, Gäste-WC und Küche über Thema, wie vor beschrieben.	18.9 Kinderzimmer	1 Lichtschalter Diele/Flurraum als Wechselschalter
17. Sanitärinstallation		1 Deckenbrennstelle
17.1 Sanitäre Gegenstände aus Porzellan, Farbe weiß, und alle Armaturen verchromt, Standard.		1 Lichtschalter mit Steckdose
17.2 Toilette EG: Toilette komplett als Vorwandinstallation, wandhängend mit eingebautem Spülkasten mit Spartaste. Toilettensitz Kunststoff, Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasserversorgung, Papierrollenhalter und Handtuchhalter, Standard, Einbaubrausewanne aus Stahl, flach, 900 x 900 mm, weiß emailliert, Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur mit Wandstange.		1 Einzelsteckdose
17.3 Küche: Abwasseranschluß und Anschlußmöglichkeit, wie beschrieben.	18.10 Bedezimmer	2 Doppelsteckdosen
17.4 Badraum: Badewanne aus Stahl emailliert weiß, Standard, verchromte Einhebelmischbatterie mit festem Auslauf und Handbrause mit Brauseschlauch. Waschtischanlage mit Kalt- und Warmwasserversorgung, verchromte Einhebel-Mischbatterie, Toilette wie vor.		1 Deckenbrennstelle
17.5 Waschmaschinenanschluß in Toilette EG.	18.11 Spitzboden	1 Lichtschalter mit Steckdose
18. Elektroinstallation		2 Doppelsteckdosen
18.1 Gemäß VDE-Richtlinien als Unterputzinstallation	18.12 Terrasse	1 Wandauslaß
18.2 Klingelanlage komplett, Außenbrennstellenanschluß für Hausbeleuchtung mit Schalter und Kontrolleuchte innen, Telefon- und Antennenleerrohr bis Wohnzimmer, zu anderen Räumen nach Aufpreis.	18.13 Hauseingang	1 Steckdose
18.3 Küche	18.14 Abstellraum	1 Deckenauslaß
1 Deckenbrennstelle		1 Ausschaltung mit Kontrolleuchte im Flur
1 Lichtschalter		1 Deckenauslaß
1 Steckdose Herdanschluß		1 Ausschaltung
1 Steckdose Kühlschrank		2 Einzelsteckdosen
1 Steckdose für Dunstabzugshaube		Außenbrennstelle
2 Doppelsteckdose für die Arbeitsfläche		Außenbrennstelle
1 Steckdose Spülmaschine		1 Deckenauslaß
		1 Wechselschaltung
		1 Einzelsteckdose
	19. Innenausstattung (Anmerkungen)	
	Bodenbeläge in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Flur im Obergeschoß und Spitzboden, sowie die Tapezierarbeiten an vertikalen Wänden sind als Eigenleistung vorgesehen. Nach Wunsch des Käufers können diese Leistungen gegen Aufpreis geliefert werden. Einbauküche gegen Aufpreis.	
	20. Außenanlage	
	20.1	Zufahrt zur Garage mit integriertem Fußweg aus Betonsteinpflaster. Verbindungsweg von der Zufahrt zum Eingangspodest ebenfalls aus Betonsteinpflaster.
	20.2	Alle Beläge werden nur einmal verlegt.
	20.3	Hausterrasse als farbiger Plattenbelag.
	20.4	Das Grundstück wird mit Raseneinsaat und gruppenweiser Bepflanzung geliefert.
	21. Anmerkungen	
	Abänderungen in den Plänen und der Baubeschreibung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen bzw. behördlichen Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Grundlage sind die genehmigten Bauantragszeichnungen des Architekten. Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Grundaufführung. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen. Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen ist die Baubeschreibung maßgebend.	