

Exposé

Villa in Bad Saarow

Exklusive Villa in ruhiger Lage im Kurpark am Scharmützelsee



Objekt-Nr. OM-319133

Villa

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:
Nürnberger Peter

15526 Bad Saarow
Brandenburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1999 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.230,00 m ² | Zustand | modernisiert |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 205,00 m ² | Carports | 1 |
| Nutzfläche | 27,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa am malerischen Scharmützelsee bietet Luxus und Komfort in bester Lage. Erbaut im Jahr 1999 und zuletzt 2023 teilsaniert, vereint das freistehende Einfamilienhaus auf rund 210 m² Wohnfläche modernes Wohnen mit anspruchsvoller Ausstattung. Die Villa verfügt über insgesamt sechs geräumige Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Tageslichtbäder, sowie ein separates Büro mit eigenem Eingang, ideal für Arbeiten von zu Hause oder als Gästebereich. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern eröffnet einen herrlichen Blick auf den weitläufigen Garten und schafft eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre.

Auf dem rund 1.230 m² großen Grundstück laden drei Terrassen zum Entspannen im Freien ein. Ein separates Gartenhaus, ein Doppelcarport mit E-Ladestation sowie eine moderne Photovoltaikanlage runden das Angebot ab und machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Menschen, die nachhaltigen Wohnkomfort und eine ruhige Lage am Wasser schätzen.

Ausstattung

Diese Villa überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

Wohn- und Essbereich: Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet durch bodentiefe Fenster einen fantastischen Blick in den Garten und lässt viel Tageslicht herein. Drei Terrassen erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten perfekte Rückzugsorte zum Entspannen.

Küche: Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten aus dem Jahr 2021, bietet eine optimale Umgebung für passionierte Köche und ist funktional sowie ästhetisch ansprechend gestaltet.

Bäder: Drei elegante Tageslichtbäder sorgen für Komfort und Privatsphäre in allen Wohnbereichen. Die Ausstattung umfasst hochwertige Keramik und Armaturen, die sowohl funktional als auch stilvoll sind.

Schlafzimmer und Büro: Drei helle Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Familie und Gäste. Zusätzlich gibt es ein separates Büro mit eigenem Bad und einem separaten Eingang über eine Außentreppe – ideal für das Arbeiten von zu Hause oder als Gästebereich.

Technische Ausstattung: Die Villa ist mit einer effizienten Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage ausgestattet, die umweltfreundliches Heizen ermöglicht. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung versehen, und die Fenster sind 2-fach verglast, um Energieverluste zu minimieren.

Sicherheit und Komfort: Elektrische Außenjalousien an Fenstern im Erd- und Untergeschoss bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Ein elektrisches Einfahrtstor sowie ein Carporttor ermöglichen eine bequeme Zufahrt zum Doppelcarport mit E-Ladestation für Elektrofahrzeuge.

Außenbereich: Der große, gepflegte Garten umfasst ein separates Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder eine kreative Nutzung bietet. Die großzügigen Außenbereiche laden zum Verweilen und Genießen der Natur ein.

Diese exklusive Ausstattung macht die Villa zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Villa befindet sich in einer der besten Lagen von Bad Saarow, direkt am Kurpark und nur ca. 50 Meter vom Ufer des Scharmützelsees entfernt. Diese Gegend ist bekannt für ihre idyllische Ruhe und die Nähe zur Natur, was sie besonders für Erholungssuchende attraktiv

macht. Der Kurort Bad Saarow bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie diversen Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Golf und Spaziergänge am See. Berlin ist in weniger als einer Stunde erreichbar, was die Lage sowohl für Pendler als auch für Wochenendpendler attraktiv macht. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und Villen, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 33,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

