

# Exposé

## Villa in Bad Saarow

**Modernisierte und helle Villa mit Energieklasse A - 400m vom See - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-327545

**Villa**

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Wolter

15526 Bad Saarow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	794,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	234,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Einfamilien-Villa mit 234 qm Wohnfläche auf einem 794 qm großen Grundstück erfüllt höchste Ansprüche an Wohnkomfort und Lebensqualität. Die idyllische Lage direkt am Waldrand und nur 400 Meter vom Scharmützelsee entfernt lädt zu Spaziergängen und zum Besuch des Scharmützelsee mit einer kleinen idyllischen Badestelle im Wald ein. Nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2024 erstrahlt das Haus in neuem Glanz und bietet Ihnen ein geräumiges Wohnerlebnis für Ihre Familie.

Sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, bieten viel Platz für individuelle Entfaltung. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche mit Miele-Geräten lässt keine Wünsche offen. Der Spa-Bereich mit Sauna und eigenem Bad lädt zur Entspannung ein. Der eingewachsene Garten grenzt direkt an ein Waldstück und lässt Sie im Grünen wohnen. Die Haltestelle des RB35 ist fußläufig erreichbar.

Das Haus wurde 2024 umfassend modernisiert und ist sofort bezugsfertig: Installation einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe, hochwertige Neugestaltung von Hauptbad und Gäste-WC, Sanierung des Balkons und Überholung der Elektrik. Dank Luft-Wasser-Wärmepumpe und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A.

Im Erdgeschoss befinden sich Eingangsbereich, großzügige Küche mit Essbereich, geräumiges Wohnzimmer mit Kamin, Wintergarten mit Gartenzugang, Gäste-WC mit Dusche und Spa-Bereich. Das Obergeschoss bietet vier Schlafzimmer, zwei Bäder und eine Abstellkammer. Im Teiluntergeschoss sind Nutzräume und die Technik untergebracht. Zwei Außenstellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Diese Villa bietet Ihnen exklusives Wohnen, modernen Komfort und idyllische Lage. Ob Entspannung im Spa-Bereich, 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 14KW mit Mono-HUB 260 Liter und Touch Fernbedienung, die nicht nur für wohlige Wärme 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 Badewanne, während das Erdgeschoss mit einer ebenerdigen Dusche punktet. Die Elektrik im Haus wurde insgesamt auf den neuesten Stand gebracht, dazu teilweise neu verlegt und bietet nun zusätzlichen Personen- und Überspannungsschutz.

**Stilvolles Wohnen:** Die Böden und Wände im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden modernisiert und instand gesetzt, um ein harmonisches Wohnambiente zu schaffen. Echtholzparkett in Wohnzimmer, Essbereich und Obergeschoss verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre, während hochwertige Steinböden in der Küche für eine elegante Note sorgen.

**Hochwertige Küche:** Die Einbauküche mit Miele-Einbaugeräten (Dampfgarer, Backofen, Kaffeevollautomat, Kühlschrank, Geschirrspüler, Ceran-Kochfeld, Mikrowelle) und einem Weinkühlschrank von Liebherr wurde umfassend überholt und lässt keine Wünsche offen.

**Entspannung und Wohlbefinden:** Der Wintergarten mit Fußbodenheizung und Beschattung lädt zum Verweilen ein, während die Sauna im Spa-Bereich mit eigenem Bad/Dusche für pure Entspannung sorgt. Ein Kamin im Wohnzimmer rundet das Wohlfühlambiente ab und schafft eine gemütliche Atmosphäre.

Gebäudehülle und Dach: Eine Außendämmung der Fassade minimiert den Wärmeverlust und reduziert somit die Heizkosten. Zusätzlich ist die oberste Geschossdecke gedämmt, um die Wärmedämmung weiter zu verbessern. Ein frischer Fassadenanstrich verleiht dem Gebäude ein attraktives Äußeres. Auch das Dach präsentiert sich in hervorragendem Zustand. Die Eindeckung der Dachgaube wurde 2024 komplett erneuert und mit einer neuen Eindeckung versehen. Das übrige Dach bestehend aus hochwertigen und noch lange haltbaren Biberschwanzziegeln wurde gründlich gereinigt, geprüft und gewartet, um eine langfristige Funktionalität sicherzustellen.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## 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 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	47,93 kWh/(m <sup>2</sup> 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





# 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

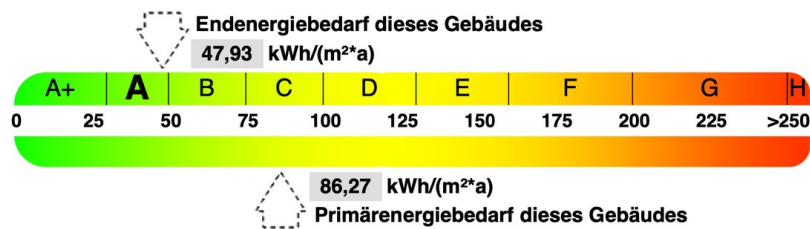
### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2023-004678331  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 26,84 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 86,27 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 103,22 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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

Ist-Wert 0,42 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]

47,93

kWh/(m<sup>2</sup>a)



