



Wundervoller Bungalow in Rauen
mit Einbauküche, Kamin, Pool, Doppel-
carport und Ausbaureserve im Dach



Herr Michael Feike
0171-323 72 45
info@trendyimmo.de

Als Ihre Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen diesen liebenswerten Bungalow in Rauen vorstellen dürfen.



trendy360°

360°



Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen die Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang. Probieren Sie es aus und stellen Sie uns Ihre Fragen!



<https://bit.ly/bungalow-rauen>





- 5 **trendyGründe**
- 6 **trendyFakten**
- 7 **trendyStatement**
- 9 **trendyGrundriss**
- 13 **trendyAusstattung**
- 20 **trendyGrundstück**
- 24 **trendyLage**
- 29 **trendyImmobilienverkauf**
- 30 **trendyKontakt**
- 31 **trendyAGB**

trendyGründe

- Wundervoller Bungalow mit fantastischem Außenbereich in ruhiger Lage an einer Spielstraße am Feldrand
- Ausbaureserve im Dachstuhl mit Raum für ein viertes Zimmer
- Einzigartig liebevoll angelegter Garten mit vier Terrassen, Gartenteich inkl. Brücke, Pool, Steingarten usw.
- Viel Raum für Ihre Fahrzeuge: Zwei Stellplätze im Doppelcarport und zwei Außenstellplätze
- Hochwertige, moderne und wohnliche Ausstattung insbesondere in Küche, Bad und Wohnbereich
- Kamin, Einbauküche, Badewanne, Doppelwaschtisch, Dusche mit Echtglasabtrennung u.v.m. vorhanden
- Enge Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten dank großer Panoramafenster und -türen
- Busstation, Kita, Bäcker, Hausarzt und Eisdielen zu Fuß erreichbar
- Schnelle Anbindung an Fürstenwalde mit zahlreichen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Altstadt u.v.m.
- Wenige Minuten mit dem Auto: Bahnhof Fürstenwalde und Autobahn A12

trendyFakten

| | | | |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Kaufpreis | 380.000,00 EUR | Terrasse | Terrasse/Gartenterrassen |
| Käuferprovision | 3,57% inkl. 19% MwSt. | Stellplatz | Doppelcarport/Außenstellplätze |
| Immobilientyp | Freistehender Bungalow | Einbauküche | Ja |
| Postleitzahl | 15518 | Dachboden | Ausbaufähiger Dachboden |
| Ort | Oder-Spree | Haustyp | Massivhaus |
| Etagen | Eine zzgl. Dachboden | Baujahr | 2006 |
| Wohnfläche | 104,95 m ² | Sanierungen | Gasbrenner (2020) |
| Wohn-/Nutzfläche | 136,82 m ² | Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Grundstücksfläche | 830,00 m ² | Energieträger | Gas |
| Zimmer | 3 | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Schlafzimmer | 2 | Energieklasse | D |
| Bäder | 1 | Endenergiebedarf | 106,7 kWh/m ² *a |

*Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.
Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kaufpreis im Fall einer erhöhten Nachfrage steigen kann.*

trendyStatement

Wer das Besondere zu schätzen weiß, wird diesen attraktiven Bungalow in Rauen bei Fürstenwalde (Spree) lieben. Das Traumhaus mit paradiesischem Garten bietet alle Annehmlichkeiten, die man sich im modernen und komfortablen Zuhause wünscht. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Gegend, sodass Sie entspannt leben und darüber hinaus von der städtischen Infrastruktur Fürstenwaldes profitieren.

Bereits die Außenansicht zeugt von viel Geschmack. Das Grundstück ist von einem liebevoll bepflanzten Zaun und einem aufwendig geschmiedeten Tor abgegrenzt. Das grüne Dach des Bungalows spiegelt das üppige Grün des Gartens und der Umgebung wider. Große Fensterflächen geben den Blick vom Garten in den Wohn-, Koch- und Essbereich im Inneren frei. Die Böden der vier Terrassen – eine direkt am Haus und drei im gepflegten Garten – sind mit schönen Natursteinen versehen.

Sehr ausgefeilt ist auch die Innenausstattung. Die großzügige Landhaus-Einbauküche lädt zu gemeinsamen Kochevents ein. Der attraktiv mit Speckstein verkleidete Kamin sorgt für ein gemütliches abendliches Beisammensein. Wohin Sie auch schauen, alles in diesem Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Auch die Extras wie elektrische Rollläden und der Glasfaseranschluss für schnelles Internet werden Sie erfreuen.

Nachdem Sie den großen Flur betreten haben, gelangen Sie von dort aus in jeden der vorhandenen Räume. Der Lebensmittelpunkt des Bungalows ist der überaus geräumige Wohn-, Koch- und Essbereich. Durch dessen große Fenster fällt viel Licht in den fantastischen Raum. Dieser wird durch den wundervollen Kaminofen aufgewertet und zeigt sich sehr gemütlich gestaltet.

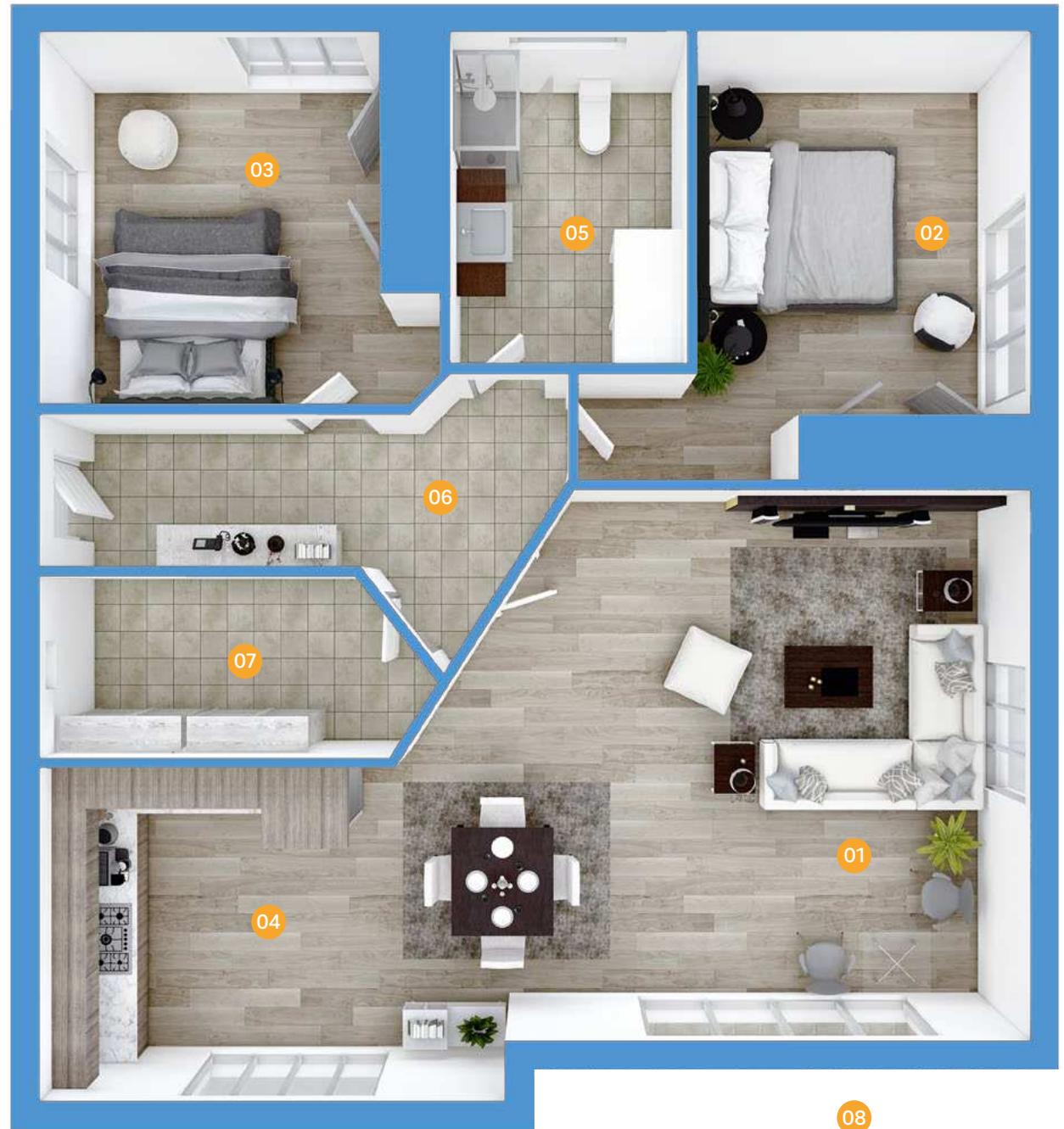
Zwei weitere Räume, die Sie als Schlaf- und Kinderzimmer nutzen können, ergänzen den Wohnbereich. Das Bad liegt praktischer Weise zwischen diesen beiden Räumen, sodass man sie von dort aus schnell erreicht. Besonders schön anzusehen, sind die in ruhigen Farben gehaltenen Fliesen am Boden und an den Wänden. Die gesamte Einrichtung ist sehr warm, freundlich und modern gehalten. Zur Ausstattung des Bades zählen eine Badewanne, eine Dusche, zwei Waschbecken und ein Handtuchhalter.

Auch die Lage des Bungalows hat viele Vorzüge. Er befindet sich an einer ruhigen Straße mit wenig Verkehr, sodass erholsames Wohnen garantiert ist. Zudem liegt die Gemeinde Rauen am Fuße der Rauener Berge, einer malerischen Hügellandschaft. Ganz in der Nähe befindet sich die Stadt Fürstenwalde, die schnell mit dem Auto oder Bus erreichbar ist. Dort finden Sie alles, was für Sie wichtig ist, z. B. Einkaufsoptionen, den Bahnhof, Kitas, Schulen usw.



trendyGrundriss

| | | |
|----|-------------------------|-----------------------------|
| 01 | Wohnen | 26,96 m ² |
| 02 | Schlafen I | 15,71 m ² |
| 03 | Schlafen II | 16,28 m ² |
| 04 | Kochen | 16,04 m ² |
| 05 | Bad | 8,59 m ² |
| 06 | Flur | 8,40 m ² |
| 07 | HAR | 5,10 m ² |
| 08 | Terrasse (50%) | 7,87 m ² |
| | Wohnfläche | 104,95 m² |
| 08 | Terrasse (50%) | 7,87 m ² |
| | Gartenhaus | 24,00 m ² |
| | Wohn-/Nutzfläche | 136,82 m² |





Wohnzimmer



Essbereich/Küche



Einbauküche



Badezimmer



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Flur



Wohnzimmer





trendyAusstattung

Bad

- Gefliestes Tageslicht-Masterbad mit Eckbadewanne, Dusche inkl. Echtglasabtrennung, Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper usw.
- Rau verputzte Wände, Stuckdecke und Deckenspots

Böden

- Fliesen: Bad, Flur, HAR
- Laminat: Wohnen, Kochen, Schlafen I und Schlafen II
- Stilvolles Mosaik im Flur

Dachboden

- Kaltdachboden mit viel Stauraum
- Ausbaufähig für ein weiteres Zimmer

Decken/Wände

- Deckenhöhe: ca. 255 cm
- Stuckdecken in allen Zimmern
- Rau verputzte Wände in gedeckten Farben



Einbauküche

- Offene Wohnküche im Landhaus-Stil mit modernen Küchengeräten, direktem Übergang zur Terrasse und Sitzbereich nahe dem Wohnzimmer
- Inkl. Herd, Ofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Waschtisch und Tiefkühlschrank-Kombination

Fenster

- Doppelt verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden und Naturstein-Fensterbänke
- Riesige Panoramafenster vom Wohnzimmer und der Küche zum Garten

Garten

- Hohe Zäune und Bepflanzung rund um das Grundstück für viel Privatsphäre im gesamten Garten
- Große teil-überdachte mediterrane Naturstein-Terrasse mit weiter Markise (ca. 3,00 m x 4,00 m) direkt am Haus inkl. Blick auf den Gartenteich mit Brücke
- Gartenterrasse mit Raum für einen aufstellbaren Pool und viel Platz für Liegestühle
- Gartenterrasse mit Lagerfeuerplatz und zusätzliche Gartenterrasse mit Platz für Liegestühle
- ca. 24,00 m² Gartenhaus ausgebaut als Wohnraum mit Stromanschluss
- Gerätehaus mit Stauraum für Ihre Gartenutensilien



- Hochwertige gepflasterte Wege- und Zufahrtsflächen
- Herrlich angelegte Sträucher, Hecken und Bepflanzungen im gesamten Garten
- Pflegeleichter und hübsch angelegter Steingarten-Vorgarten
- Zwei Stellplätze im Doppelcarport und zwei weitere Außenstellplätze
- Elektrisches Gartentor
- Rasenroboter
- 5000 l Regenwasser-Zisterne

Heizung

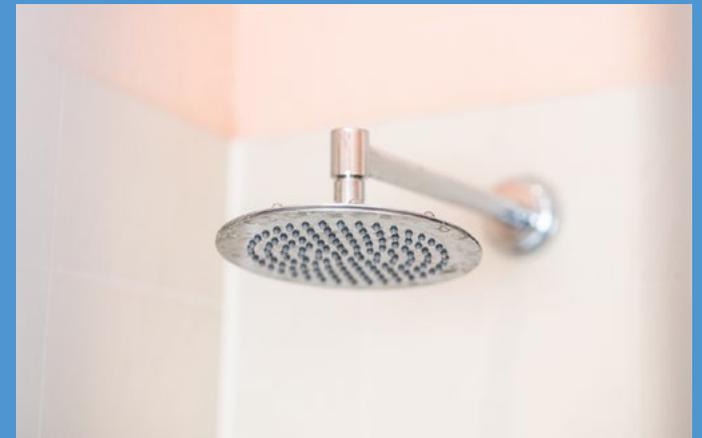
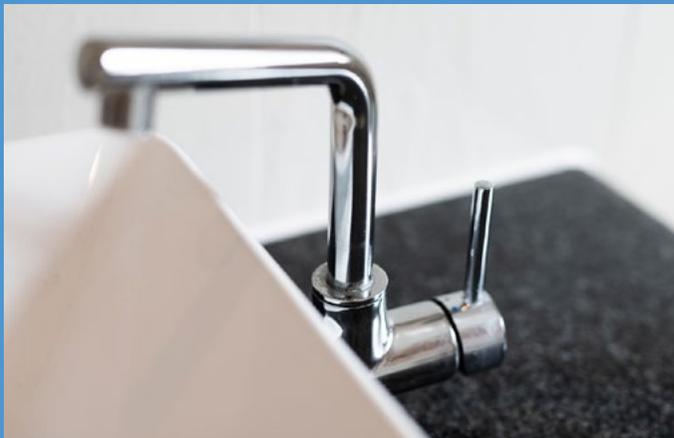
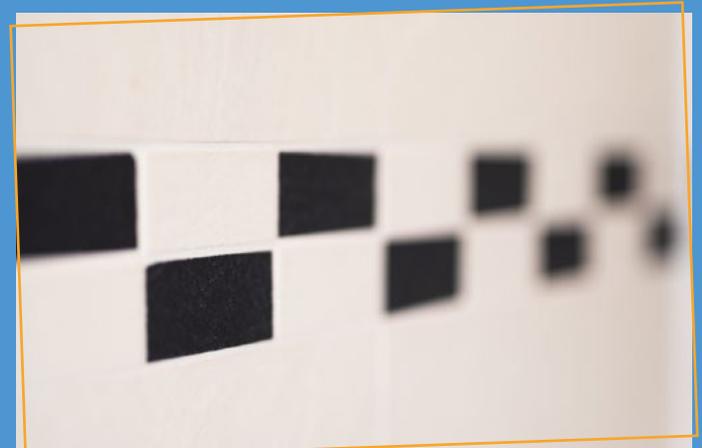
- WOLF Gas-Brennwerttherme
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

Licht/Elektro/Internet

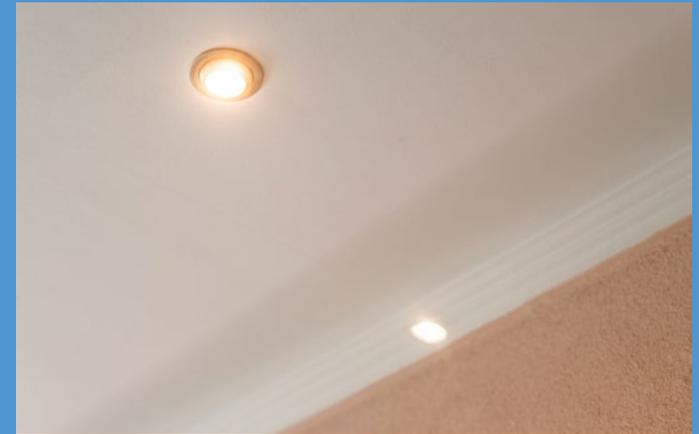
- Deckenspots im Badezimmer und der Küche
- Deckenauslässe in allen weiteren Räumen
- Lichtspots unter dem Dach über der Terrasse
- Glasfaseranschluss

Türen

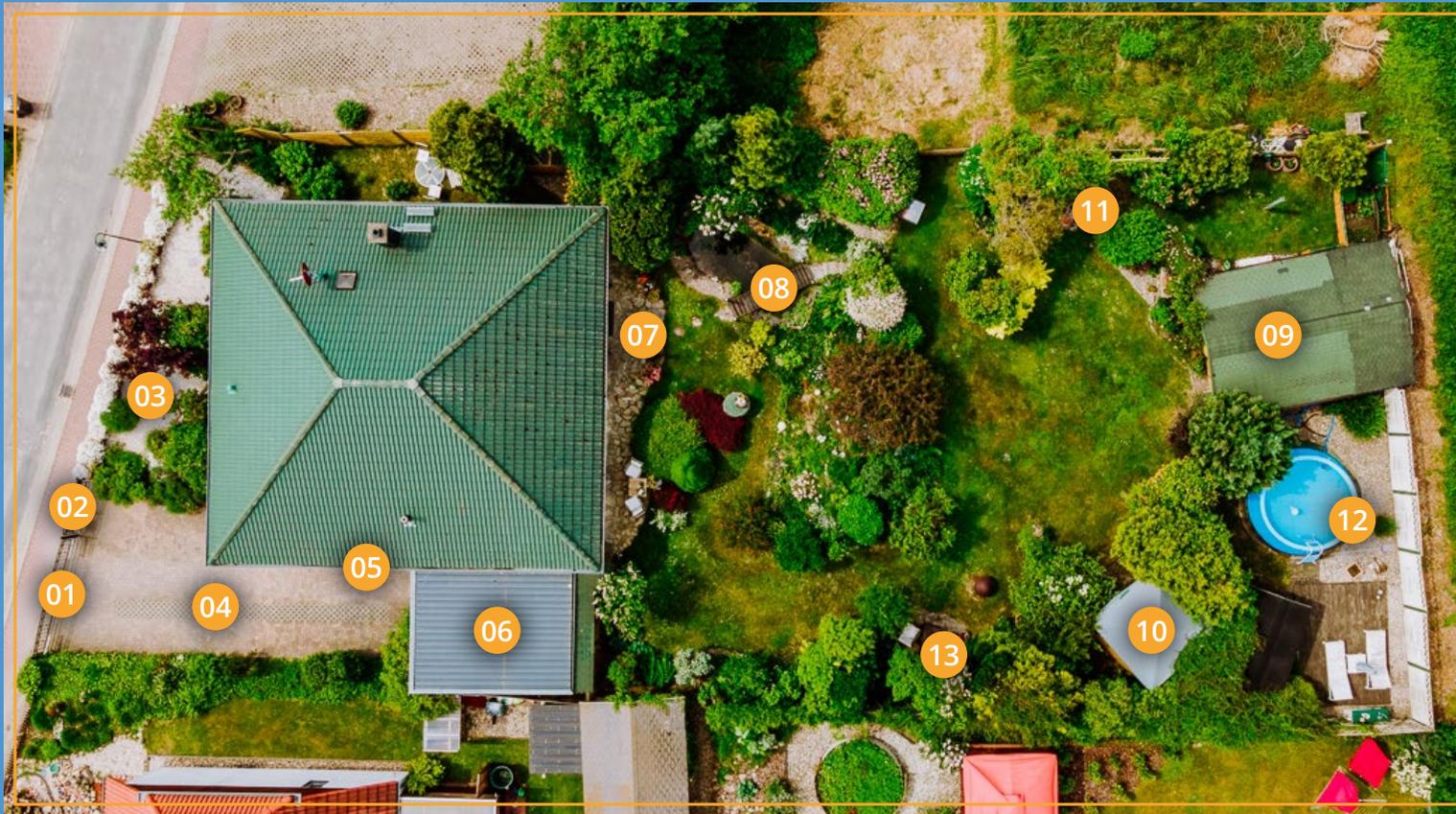
- Innen: Stilvolle Kassettentüren mit Hoppe Drückergarnitur und z. T. mit Glaseinsatz
- Hauseingangstür mit Glaseinsätzen und Sicherheitsriegeln
- Große Schiebetür zwischen Garten und Wohnzimmer











- 01 Zufahrt
- 02 Gartentor
- 03 Vorgarten
- 04 Stellplätze
- 05 Hauseingang
- 06 Doppelcarport
- 07 Terrasse
- 08 Gartenteich mit Brücke
- 09 Gartenhaus mit Hobbyraum
- 10 Gerätehaus
- 11 Gartenterrasse I
- 12 Gartenterrasse II mit Pool
- 13 Gartenterrasse III mit Grillplatz

trendyGrundstück

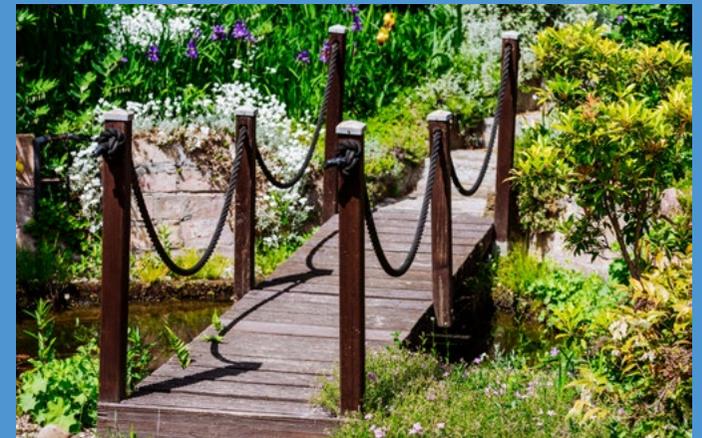
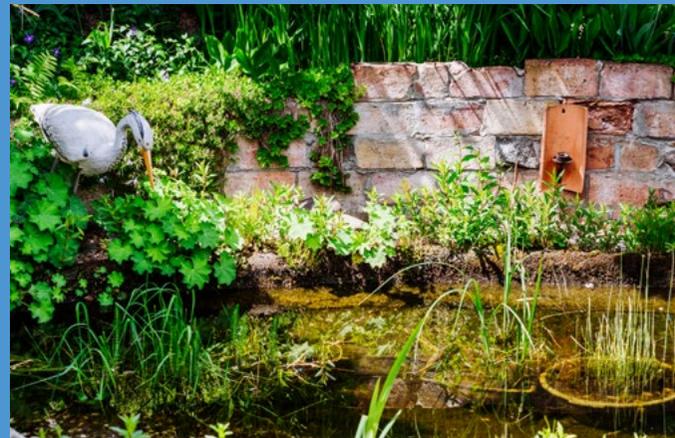
Schon vor dem Betreten des Grundstücks beeindruckt der prachtvolle Steingarten vor dem Haus, den üppige Büsche zieren. Der Garten hinter dem Haus ist mindestens genauso atemberaubend, denn auch er ist außerordentlich schön angelegt und sehr liebevoll gepflegt.

Die beiden besonderen Highlights des Gartens sind die Terrasse mit Pool und die Terrasse mit Teich, einem Wasserfall und einer kleinen Brücke. Die wohldurchdachte Bepflanzung mit Büschen und Bäumen ist beson-

ders ausgewogen und bestens arrangiert. Der Rasen bietet sich für Sitzgelegenheiten und Liegeflächen oder zum Aufstellen von Spielgeräten an.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Doppelcarport, ein hübsches Gartenhaus mit Hobbyraum und ein aufstellbarer Swimmingpool mit angrenzendem und zum Nachbargrundstück abgeschirmten Liegeplatz. Hochwertig gepflasterte Wege und gemütliche Terrassen runden das wundervolle Gesamtbild ab.







trendyEinkaufen

Im nahegelegenen Fürstenwalde gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf. Der Fahrtdauer dorthin beträgt circa 13 Minuten mit dem Auto und rund 22 Minuten mit dem Bus. Größere Einkäufe lassen sich gut im Rathaus-Center Fürstenwalde oder in der Fürstengalerie erledigen. Auch die Altstadt Fürstenwalde lädt zum ausgiebigen Shoppen ein.

Lebensmittel und mehr erhalten Sie bei REWE, Netto und zahlreichen weiteren Supermärkten, die mit dem Auto und dem Fahrrad gut erreichbar sind. Sollten Sie gern über Märkte bummeln, dann empfiehlt sich der Wochenmarkt auf dem Marktplatz. Er ist immer dienstags, donnerstags und freitags geöffnet.

Ihren Wocheneinkauf erledigen Sie im Kaufland nahe der Autobahn-Auffahrt zur A12. Mit dem Auto legen Sie die Strecke in rund zehn Minuten zurück.

Direkt in Rauen gelegen, sind die Bäckerei Werner Buchholz und die Eisoase mit kühlen Köstlichkeiten.





trendyAnbindung

Rauen ist von Fürstenwalde nur einen Katzensprung entfernt. Mit dem Auto benötigen Sie etwa 12 Minuten, mit dem Fahrrad 21 Minuten und mit dem Bus der Linie 435 nur 24 Minuten. Es ist also entspannt und einfach dorthin zu gelangen.

Um sich innerhalb von Fürstenwalde zu bewegen, können Sie die Buslinien 411, 413, 414, 431 und 435 nutzen, die auch den Bahnhof Fürstenwalde frequentieren. Am Bahnhof Fürstenwalde verkehrt die Regionalbahn mit den Linien RE1 und RB35.

Nach Bad Saarow, dem beliebten Kurort am Scharmützelsee, gelangen Sie mit den Bussen 430 und 435 in rund 45 Minuten vom Bungalow aus. Nehmen Sie das Auto und fahren über die Landstraße L35, erreichen Sie Bad Saarow in rund 20 Minuten.

Für den Besuch des östlichen Zentrums von Berlin – Berlin-Mitte – beträgt die Fahrzeit mit dem Auto eine Stunde und 10 Minuten, sofern Sie die A12 und die A113 nutzen. Nur 10 Minuten länger dauert es mit dem Bus 435 und der Bahn RE1.





trendyFamilienfreundlichkeit

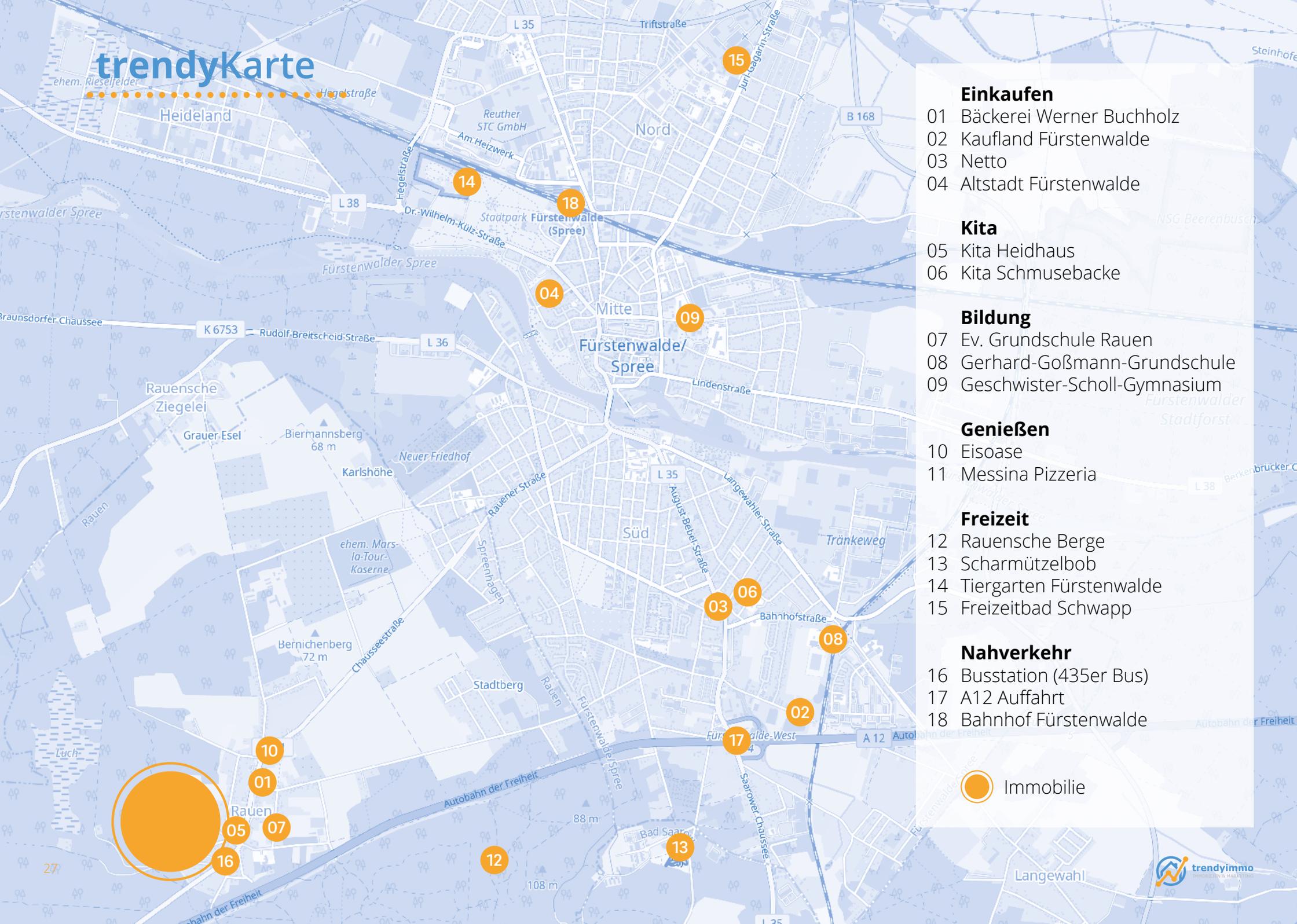
In dem liebenswerten Bungalow werden sich Singles, Paare und Familien mit ein oder zwei Kindern sehr wohlfühlen (sofern Sie den Dachstuhl ausbauen).

Für die Jüngsten gibt es direkt in Rauen eine Kindertagesstätte, die Kita Heidehaus. Auch in der Kita Schmusebacke im nahen Fürstenwalde sind Ihre Kleinen gut aufgehoben.

Schulpflichtige Kinder sind in der Evangelischen Pfarrer Bräuer Grundschule in Rauen willkommen. In Fürstenwalde gibt es weitere Schulen - zum Beispiel die Gerhard-Großmann-Grundschule, die Spree-Oberschule, die Juri-Gagarin-Oberschule und das Geschwister-Scholl-Gymnasium.

Die Freizeit können Sie mit der ganzen Familie im Tiergarten Fürstenwalde mit 330 Tieren in über 80 Arten genießen. Zum Schwimmen geht es ins Freizeitbad Schwapp mit Sportbad, Spaßbad und Sauna oder an den Scharmützelsee. In der Nähe, in Bad Saarow, liegt die Sommerrodelbahn Scharmützelbob. Auch ein Ausflug in die Rauener Berge bietet sich an. Insbesondere der Aussichtsturm mit Blick bis zum Tropical Island erfreut sich großer Beliebtheit.

Viele Sportvereine laden außerdem zum Mitmachen ein. Für illustre Unterhaltung sorgen die Kulturfabrik Fürstenwalde und die Parkbühne Fürstenwalde.



Einkaufen

- 01 Bäckerei Werner Buchholz
- 02 Kaufland Fürstenwalde
- 03 Netto
- 04 Altstadt Fürstenwalde

Kita

- 05 Kita Heidhaus
- 06 Kita Schmusebacke

Bildung

- 07 Ev. Grundschule Rauen
- 08 Gerhard-Goßmann-Grundschule
- 09 Geschwister-Scholl-Gymnasium

Genießen

- 10 Eisoase
- 11 Messina Pizzeria

Freizeit

- 12 Rauensche Berge
- 13 Scharmützelbob
- 14 Tiergarten Fürstenwalde
- 15 Freizeitbad Schwapp

Nahverkehr

- 16 Busstation (435er Bus)
- 17 A12 Auffahrt
- 18 Bahnhof Fürstenwalde

 Immobilie



trendyImmobilienverkauf

Strategie

Mit 20 Jahren Erfahrung im Marketing, sind wir in der Lage Ihre Immobilie auch überregional zu vermarkten und besonders viele Interessenten zu erreichen.

Energieausweis

Wir übernehmen die kostenfreie Erstellung des Energieausweises



Mit unserem Rundum-Sorglos-Service übernehmen wir alle Aufgaben für Ihren Immobilienverkauf. Angefangen mit der Vor-Ort Immobilien Analyse, über das Erstellen einer überregionalen Vermarktungsstrategie bis hin zum unterschriftsreifen Notartermin.



Präsentation

Fotografien, Drohnenaufnahmen, Exposé, Texterstellung, 360° Rundgänge, Grundstücksplan (auf Basis von Drohnenbild), Grundrisse in 2D/3D, Visualisierungen uvm.



Notartermin

Wir führen die Verhandlungen mit Ihren potenziellen Käufern, bereiten Sie auf den Notartermin vor und begleiten Sie bis zur Übergabe.



Kommunikation

Wir übernehmen die komplette Kommunikation über Telefon und Email. Des Weiteren überprüfen wir vorab die Bonität Ihrer Interessenten und führen die Besichtigungstermine durch.



trendyKontakt



trendyimmo

Ansprechpartner
Herr Michael Feike

0171-323 72 45
info@trendyimmo.de

Inhaber
Michael Feike

Reudnitz 23a
15848 Friedland

www.trendyimmo.de

Provision

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

*Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH /
stock.adobe.com / Karte: openstreetmap.org*

Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese An-

gaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Hand-

lung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

