



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Idyllischer Bungalow am Waldrand auf großzügigem Grundstück



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_550	<b>Datum:</b>	10.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Ort:</b>	14712 Rathenow	<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.153,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	399.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2002
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	99.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Krüger Immobilien / Franchisepartner	<b>Name:</b>	Brian Krüger
<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161	<b>Ort:</b>	13589 Berlin
<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00	<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99
<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com

## Infrastruktur:

---

ÖPNV-Haltestelle in :	1 km	Fernbahnhof in :	3 km
Flughafen in :	9 km		

## Objektbeschreibung:

---

In idyllischer Lage, am Rand eines malerischen Waldgebiets, erhebt sich dieser charmante Bungalow auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1153 qm. Ein wahres Familienparadies, das Ruhe und Entspannung bietet und dennoch alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens vereint.

Mit einer Wohnfläche von etwa 152 qm präsentiert sich dieses Haus als perfekte Oase für Familien. Der großzügige Wohnbereich verbindet Gemütlichkeit mit modernem Design und ist dank einer Fußbodenheizung besonders behaglich. Ein beheizter Wintergarten lädt dazu ein, die Natur das ganze Jahr über zu genießen, während ein Kamin für wohlige Wärme und eine romantische Atmosphäre sorgt.

Der Außenbereich ist ebenso beeindruckend wie das Innere. Ein Spielplatz im Garten bietet den Kindern Raum zum Toben und Spielen, während die Gartenlounge perfekt für gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie ist. Eine beheizte Doppelgarage, ausgestattet mit elektrischem Tor, bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Ein Höhepunkt des Anwesens ist zweifellos der Pool, der an heißen Tagen für erfrischende Abkühlung sorgt und gleichzeitig einen Hauch von Luxus versprüht. Ein Brunnen rundet das Bild ab und sorgt für eine effiziente Bewässerung des gepflegten Gartens.

Insgesamt bietet dieser Bungalow das perfekte Gleichgewicht zwischen modernem Komfort und naturnahem Lebensstil. Eine Oase der Ruhe und Erholung, eingebettet in eine idyllische Umgebung, die dazu einlädt, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

## Lage:

---

Rathenow, mit einer Bevölkerung von rund 24.400 Einwohnern, liegt im westlichen Teil des Landkreises Havelland, etwa 70 Kilometer westlich von Berlin an der Havel. Die Stadt grenzt zudem an das Land Sachsen-Anhalt. Die Umgebung von Rathenow besticht durch ihre natürliche Schönheit, geprägt von reichlich Wald und Wasser, insbesondere den Havelseen.

Durch die günstige Lage an der Havel eröffnen sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Havelbadestelle ist nur etwa eine Autominute entfernt, der Sportboothafen sowie die Anlegestelle für Ausflugsschiffe sind in etwa zwei Minuten erreichbar. Das nächste Einkaufszentrum inklusive Baumarkt in der Kreisstadt Rathenow liegt nur etwa sechs Minuten entfernt, was eine optimale Versorgung gewährleistet.

Rathenow bietet zudem ein umfassendes Bildungsangebot mit vier Grundschulen, weiterführenden Schulen, Förderschulen und dem Bildungs- und Technologiezentrum für Augenoptik des Landes Brandenburg.

Die Stadt hält auch kulturelle Highlights bereit, darunter das größte barocke Sandsteindenkmal Norddeutschlands und den Optikpark Rathenow. Diese Sehenswürdigkeiten zeugen von der geschichtlichen Bedeutung und dem kulturellen Reichtum der Region.

Tauchen Sie ein in das ländliche Flair der Umgebung, genießen Sie die Ruhe und entspannen Sie im idyllischen Haus mit Garten. Rathenow bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine optimale Anbindung an Berlin und die Vorzüge einer vielseitigen und naturbelassenen Umgebung. Willkommen in Rathenow – wo Geschichte, Natur und modernes Leben harmonisch ineinandergreifen.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Flur (ca. 5qm)
- Hauswirtschaftsraum (ca. 7 qm)
- Wohnküche (ca. 28 qm)
- Vollbad (ca. 10 qm)
- Schlafzimmer (ca. 13 qm)
- Wohnzimmer (ca. 25 qm)
- Wintergarten (ca. 31 qm)
- Multifunktionsraum (ca. 16 qm)
- Kinderzimmer (ca. 13 qm)
- Gäste WC (ca.3 qm)
- Terrasse (ca. 8 qm)
- Doppelgarage (ca. 37 qm)

#### MODERNISIERUNGEN/ SANIERUNGEN:

- ca. 2022: WC & Küche neue LED Spots
- ca. 2021: Poolplatz gebaut
- ca. 2020: neuer Carport gebaut
- ca. 2020: neuer Spielplatz gebaut
- ca. 2019: Neue Küche
- ca. 2018: Gastherme Platine & Überdruckventil erneuert

#### EXTRAS:

- Fußbodenheizung
- beheizter Wintergarten

- Kamin
- beheizte Doppelgarage
- Garage elektrisch
- Pool
- Brunnen
- Spielplatz
- Gartenlounge
- Duschwände beheizt
- Wohnzimmer elektrische Rollos
- Stauraum im Dachgeschoss

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team Havelland/ Berlin City-West unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 4610 10 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Drohenansicht



Gartenansicht



Pool



Wohnküche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wintergarten

