



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Steinbach Palais Bad Saarow

**Kaufpreis:**  
**321.000 EUR**

**PLZ** 15526

**Baujahr** 2023

**Objektart** Neubau



## Objektinformationen

<b>Gesamtwohnfläche</b>	ca. 3.043 QM
<b>Wohnungsgrößen</b>	ca. 49 QM bis 92 QM
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	48
<b>Anzahl der Gärten</b>	20
<b>Anzahl der Außenstellplätze</b>	4
<b>Anzahl der Tiefgaragenstellplätze</b>	45
<b>prognostizierte Miete</b>	ca. 12,90 € kalt pro QM Wohnfläche, ca. 45 € pro Außenstellplatz und ca. 70 € pro TG-Stellplatz
<b>Verwaltungskosten</b>	SE-Verwaltung Wohnung 9,95 € brutto, SE-Verwaltung Stellplatz 5,95 € brutto, WEG-Verwaltung Wohnung 33,08 € brutto, WEG-Verwaltung Stellplatz 10,12 € brutto, Instandhaltung ca. 0,40 € pro QM Wohnfläche. Alle Kosten sind pro Monat.
<b>Mietbeginn</b>	01.01.2024 incl. Erstvermietungsgarantie über 18 Monate
<b>Bauphase</b>	2021 bis 2023
<b>Bezugsfertigkeit</b>	30.09.2023 (angestrebt)
<b>Fertigstellung</b>	31.12.2023 (geschuldet)
<b>Kaufpreisaufteilung</b>	ca. 20% Grundstücksanteil und ca. 80% Herstellungskosten
<b>Kaufpreise</b>	ab 4.700 € bis 5.300 € pro QM Wohnfläche
<b>Kaufpreis pro Garten</b>	3.000 € bis 8.500 €
<b>Kaufpreis pro Außenstellplatz</b>	15.000 €
<b>Kaufpreis pro TG-Stellplatz</b>	ab 35.000 € bis 37.000 €
<b>Verkaufsstart</b>	November 2020
<b>Gesamtkaufpreise</b>	ab 321.000 € bis 489.000 €



## Besonderheit

KfW-Effizienzhaus 55 nach dem energieeffizient Bauen Programm 153, max. Darlehen i.H.v. 120.000 € je Wohneinheit möglich und ein Tilgungszuschuss über 15% vom Darlehensbetrag (=18.000 €). Kosten für den Energieberater ca. 390 €.

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
<b>Kaufpreis:</b>		<b>321.000 EUR</b>
<b>Maklerprovision (brutto):</b>	3,57 %	11.459,70 EUR
<b>Notarkosten:</b>	1,00 %	3.210,00 EUR
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,50 %	11.235,00 EUR
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %	1.605,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>27.509,70 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>348.509,70 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

### Video über das Bauvorhaben

Hier können Sie sich ein Video ansehen:

[Video ansehen](#)

### Ihre Eigentumswohnung am Scharmützelsee! Mit Geschichte vom Gutsdorf zum Kurort

Bad Saarow ist immer schon ein wirklich hübscher Ort und schon immer ist er beliebtes Ausflugsziel für Berliner Stadtmenschen. In den 1870er-Jahren entdecken sie das bescheidene Gutsdorf in idyllischer Lage am Scharmützelsee und machen es zum Kurort. Theodor Fontane ist geradezu hingerissen von der Jungfräulichkeit der Landschaft und nennt den Scharmützelsee 1881 sein „Märkisches Meer“. Und doch wird die Gegend um Saarow erst 25 Jahre später wahrhaft zum Leben erweckt – als die Landbank A.G. die Wälder der Rittergüter Saarow und Pieskow kauft, um Sommerresidenzen für wohlhabende Berliner Bürger zu bauen. Bis heute prägen diese überdurchschnittlich großen parkähnlichen Grundstücke in der Villenkolonie aus den Gründerjahren das Bild der Gemeinde.

Gartenarchitekt Ludwig Lesser plant die elegante Landhaussiedlung am Nordufer des Scharmützelsees, der Architekt Emil Kopp den noblen Saarower Bahnhof, der ab 1911 Gäste mit weit ausladenden Kolonnaden empfängt, die hier nach nur einer Stunde Zugfahrt von Berlin-Alexanderplatz ankommen. Nachdem 1911 das erste Sanatorium öffnet, folgt im selben Jahr die Seebadeanstalt, das Moorbad 1914 und die Erschließung einer Heilquelle 1927. Auch Golf- und Tennisplätze werden angelegt – und Saarow wird nicht nur zu einem Kurort der Spitzenklasse, sondern auch zum touristischen Ausflugsziel der gesamten Berliner Prominenz.

Doch erst in den Goldenen Zwanzigern blüht der Kurort wirklich auf. Saarow wird 1923 als Gemeinde Bad Saarow neu gegründet. Hier trifft sich die Berliner Film- und Kunstszene zum Entspannen und Erholen, aber auch zu internationalen Schach- und Golfturnieren. Prominente wie Max Schmeling, Ernst Lubitsch, Maxim Gorki, Egon Erwin Kisch und Winston Churchill sind zu Gast in dem „kleinen, aber feingeistigen Wald- und Wasservorort einer Weltstadt“ oder wohnen sogar dort.

### Tradition verpflichtet

Im Laufe der Jahre sind modernste Kuranlagen entstanden und garantieren heute Wellness- und Gesundheitsangebote auf höchstem Niveau. Mit der Nutzung seiner eigenen ortsgebundenen Moorwiesen fördert der Kurort durch nachhaltige Nutzung den umweltbewussten und ressourcenschonenden Umgang mit natürlichen Heilmitteln. Auch die Thermalsole der Catharinenquelle, die direkt gegenüber der Saarowtherme aus 450 Metern Tiefe entspringt, ist ein echter Bodenschatz – und wegen ihres hohen Mineralstoffgehalts auch nicht umsonst als „Heilwasser“ bezeichnet. Seine unbefristete staatliche Anerkennung als Thermalsole- und



Moorheilbad erhielt Bad Saarow nach bewegter Geschichte während des 2. Weltkriegs und in Zeiten der DDR schließlich nach der Wende im Jahr 1998.

## **Mit Zukunft – Solides Investment an ausgewähltem Standort**

Die repräsentative Auszeichnung „Qualitätsstadt“, die Bad Saarow als eine von nur fünf Städten in Deutschland trägt, kommt nicht von ungefähr. Die Stadt erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Sie gilt als einer der lebenswertesten und begehrtesten Wohnorte in Brandenburg. Und auch die steigenden Einwohnerzahlen sprechen dafür, dass der Kurort mehr zu bieten hat als seine Nähe zu Berlin und seine Lage am Scharmützelsee.

Als hochwertiger Wohn- und Wirtschaftsstandort hat Bad Saarow nicht nur heute, sondern auch zukünftig große Bedeutung in Brandenburg, denn es ist eines der bekanntesten Reiseziele der Region. Etwa 70 km südöstlich von Berlin gelegen, profitiert der Ort von den Verbindungen zur Metropole – seien es die gute Verkehrsanbindung oder der stete Strom an Erholung suchenden Hauptstädtern. Doch selbst über die regionalen Grenzen hinaus hat sich Bad Saarow nicht nur einen Namen als traditionsreicher Kurort der Spitzenklasse gemacht, sondern steht für das Kultur-, Gesundheits-, Sport-, Freizeit- und Erholungsangebot der gesamten Umgebung.

Bad Saarow belegt einen der fünf Spitzenplätze bei Gäste-Übernachtungen in Brandenburg. Und nicht nur Gastgewerbe und Gesundheitswesen entwickeln sich positiv. Um etwa 150 Bewohner wächst der Ort jedes Jahr. Bis 2030 wird eine Zunahme der Bevölkerung um 10-20% erwartet – heute liegt die Zahl der Einwohner bei etwa 6.000.

Im Vergleich des Kaufpreisindex schneidet der Kurort bestens ab. Gegenüber Hamburg mit 109, Berlin mit 90 und Potsdam mit 98 liegt er in Bad Saarow bei 117.

## **Die Lage**

### **Mit Verbindungen – Unterwegs im Seenland Oder-Spree**

Bad Saarow liegt im Landkreis Oder-Spree am Nordufer des Scharmützelsees in der wasserreichsten Region Brandenburgs – dem Seenland Oder- Spree. Hier finden sich nicht nur die Naturparadiese Flusslandschaft Oder, der Oderbruch und die Märkische Schweiz, sondern auch die Naturparks Schlaubetal und Dahme-Heidensee, der mit der Flusslandschaft Spree die malerische Umgebung des Kurorts prägt.

Umringt von einzigartigen Naturlandschaften ist der Scharmützelsee Teil der 33 km langen Bundeswasserstraße Storkower Gewässer. 12 weitere Seen liegen in der Umgebung des „Märkischen Meers“. Es liegt auf der Hand, dass der Tourismus der bedeutendste Wirtschaftsfaktor der Region ist. Aktivurlauber, Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen im Seeland Oder-Spree voll auf ihre Kosten. Vielfältige Wassersportmöglichkeiten ziehen jährlich hunderttausende Besucher an. Wiederkehrende Events und Veranstaltungen der Spitzenklasse begeistern Einwohner und Gäste – die auch die gesundheitsorientierten Angebote der Region so ganz nebenbei für sich entdecken können.

Die Nähe zu Berlin, das nur 70 km entfernt ist, macht den Landkreis auch infrastrukturell attraktiv.



Bequem ist das Seenland Oder-Spree mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen – direkt angebunden an den Berliner Ring, über die Flugplätze Strausberg und Eggersdorf/Müncheberg, an den Flughafen Schönefeld, aber auch über die zahlreichen Regionalbahnlinien, die das Seenland mit der Hauptstadt verbinden.

### **Autobahnanschluss:**

- über Berliner Ring A10/ B 158 Richtung Bad Freienwalde oder
- B1/ B5 Richtung Küstrin/ Frankfurt (Oder) oder
- B 246 Richtung Beeskow und Eisenhüttenstadt
- über A11 aus Richtung Prenzlau/ B 167 Richtung Bad Freienwalde
- über A12 aus Richtung Berlin nach Fürstenwalde
- über A13 aus Richtung Dresden/ Abfahrt Duben/ B 87 Richtung Beeskow

### **Regionalbahnen:**

- B 112 aus Richtung Guben nach Neuzelle
- RE 1 Magdeburg – Frankfurt (Oder)
- RE 11 Cottbus – Frankfurt/ Oder (über Neuzelle, Eisenhüttenstadt)
- OE 25 Berlin-Lichtenberg – Werneuchen
- OE 35 Fürstenwalde – Bad Saarow
- OE 36 Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder) (über Beeskow)
- OE 60 Berlin-Lichtenberg – Frankfurt (Oder) (über Bad Freienwalde, Wriezen)

### **Mit Begeisterung – Wellness vor den Toren Berlins**

Die Bedeutung Bad Saarows liegt in seiner Tradition als Ferien- und Urlaubsort, als Kur- und Erholungszentrum für Brandenburg und als eine der Hauptattraktionen der Berliner. Nicht umsonst finden sich in der Gemeinde, zu der auch die Ortsteile Neu Golm und Petersdorf gehören, acht Hotels, zahlreiche Pensionen und Ferienwohnungen sowie 28 Gaststätten.

Seine exklusive Lage am Scharmützelsee macht Bad Saarow zu einem Eldorado für Segler, Wanderer, Radfahrer und Erholungssuchende. Die kulinarische Radtour „Adler trifft Zander“ verbindet Naturerlebnis und Köstlichkeiten rund um den Scharmützelsee. Wassersportler finden hier eine perfekte Infrastruktur mit Hafen, Liegeplätzen, Bootsvermietung und Segelschule vor. Golfbegeisterte werden im A-ROSA Scharmützelsee aktiv – der ersten 5-Sterne-Superior-Golfanlage im deutschsprachigen Raum mit drei 18-Loch-Golfplätzen, die von Sir Nick Faldo, Arnold Palmer und Stan Eby geplant wurden.

Auch Kunst- und Kulturliebhaber kommen in Bad Saarow auf ihre Kosten. Im Theater am See sind ganzjährig nationale und internationale Künstler zu Gast. Das Angebot im modernen, direkt am See gelegenen Bau reicht von Kabarett und Theater über Konzerte von Rock, Pop, Jazz, Chanson und Klassik bis hin zu den Specials „Whisky Tasting“, „Crime & Wine Bottlepartys auf der





Seeterrasse“ und Frühschoppen-Tanz.

Mit dem traditionellen „Flammenden Scharmützelsee“ wird der jährliche Saisonabschluss am Märkischen Meer gefeiert – an drei Veranstaltungstagen, die für Einwohner und Besucher echte Highlights bereithalten. Ob große Kirmes, buntes Programm mit Schlenkermeile, Gastronomie und nicht zuletzt mit dem überwältigend in Szene gesetzten Feuerwerk, das den See geradezu in Flammen aufgehen lässt.

## **Lebenswert**

Mit einer Grund- und einer Oberschule, sieben Kindertagesstätten und einem Jugendclub bietet die Gemeinde auch Familien praktische Alltagsentlastung. Auch die Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist über drei Supermärkte gesichert.

Das HELIOS Klinikum Bad Saarow mit 585 Betten und ca. 1000 Mitarbeitern ist nicht nur eine der modernsten und größten Kliniken in der Region, sondern zugleich größter Arbeitgeber der Gemeinde. Die Klinik sorgt dabei als akademisches Lehrkrankenhaus der Medizinischen Hochschule Brandenburg Theodor Fontane für Lehre und Ausbildung von Medizinstudenten – und in der Vernetzung mit rund 30 Arztpraxen für eine umfassende medizinische Versorgung.

Gut vernetzt ist der Ort auch in verkehrstechnischer Hinsicht – mit den Landstraßen L412 und L35, die Bad Saarow mit regionalen Zielen verbinden, und der Anschlussstelle Fürstenwalde-West zur Autobahn A 12. Außerdem verbinden eine Regionalbahnlinie und eine Schifffahrtslinie die Gemeinde mit dem Umland.

## **Mittendrin – Wohnen im Herzen Bad Saarows**

Unser Steinbach Palais liegt zentral in Bad Saarow und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kurpark und der SaarowTherme. Der Bahnhof ist in sieben Minuten zu Fuß zu erreichen, zwei Lebensmittelmärkte in vier Minuten.

In nur fünf Minuten Fußweg erreichen Sie die kürzlich eröffneten Kurpark Kolonnaden, die zukünftig mit 26 barrierefrei konzipierten Einzelhandels- und Gewerbeflächen mit einem lebendigen Branchen-Mix aus Herren- und Damen-Mode, Schuhgeschäft, Juwelier, Feinkost, Lebensmittel, Inneneinrichtung und Gastronomie überzeugen werden – und schon jetzt als das neue Quartier im Zentrum gelten und zum Flanieren und Shoppen einladen.

Kulinarische Freuden bieten neben der Manufaktur und Fischboutique das Kulinarikum mit Spezialitäten der Region und das amiceria mit italienischer Küche – hausgemacht und in kunstvollem Ambiente serviert.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11