

Heidensee

# Großzügiges Grundstück für Ihr individuelles Wohnen und Gartenglück

Objektnummer: 26206007-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 175.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 790 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26206007-1 - 15754 Heidesee**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26206007-1 - 15754 Heidesee**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26206007-1	Kaufpreis	175.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

**Objektnummer: 26206007-1 - 15754 Heidensee**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ca. 790 m<sup>2</sup> großes Grundstück zur Wohnbebauung, gelegen in der Schulstraße der Gemeinde Gussow, die heute ein Ortsteil der Gemeinde Heidensee ist. Die angebotene Liegenschaft präsentiert sich als bauträgerfrei und bietet Ihnen die Möglichkeit zur individuellen Entwicklung Ihres Eigenheims. Das Grundstück eignet sich optimal für Familien, die Wert auf Ruhe, naturnahe Umgebung und die Vorzüge des Lebens außerhalb urbaner Verdichtung legen.

Das Grundstück ist bebaubar nach Bebauungsplan „Wohnbebauung Schulstraße“ der Gemeinde Gussow. Vorgesehen ist eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Die GRZ von 0,25 erlaubt die Errichtung eines großzügigen Einzelhauses, das sich harmonisch ins Ortsbild einfügt. Lediglich Einzelhäuser sind auf dem Areal zulässig, was ein besonders wertvolles und attraktives Umfeld schafft. Die Bebauung kann entsprechend Ihrer Vorstellungen und im Rahmen der geltenden Vorschriften vorgenommen werden. Viel Gestaltungspotential erlaubt Ihnen, Ihre Wünsche und persönlichen Vorstellungen optimal zu realisieren.

Auf dem Grundstück liegt bereits der Übergabeschacht zum Abwasser.

Die ruhige Anliegerstraße mit lediglich geringem Anliegerverkehr sichert ein entspanntes Miteinander und ein familienfreundliches Umfeld. Dieses Grundstück wurde von einer aus Franken zugezogenen Familie entwickelt, die nicht nur dieses, sondern auch weitere Baugrundstücke erfolgreich gestaltet hat – Erfahrung und lokale Verbundenheit tragen zu einer nachhaltigen Qualität der Umgebung bei.

Für Naturliebhaber bietet das Grundstück besondere Reize. Die direkte Nähe zu ausgedehnten Waldgebieten lädt zu Spaziergängen, Radtouren und zur aktiven

Freizeitgestaltung ein. Freunde von Aktivitäten am und im Wasser werden die Lage nahe der Dahme und der vielen umliegenden Seen schätzen. Beides sorgt für vielfältige Erholungsmöglichkeiten mit einem direkten Bezug zur Natur.

Die Nahversorgung ist im nahegelegenen Heidesee sowie in den umliegenden Ortsteilen komfortabel sichergestellt. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Der Standort profitiert darüber hinaus von einer guten Verkehrsanbindung über die nahegelegenen Landstraßen und die Bahnverbindungen nach Berlin und in das südliche Brandenburg.

Die Bebauungsvorschriften geben Ihnen Planungssicherheit und eröffnen viele Gestaltungsoptionen bei der Architektur und der Einbettung Ihres künftigen Zuhauses in die reizvolle Umgebung – wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Möglichkeit persönlich vorstellen zu dürfen.

Flurstücksnummer: 641

Flur:002

Gemarkung: Gussow

HINWEIS: Das Grundstück befindet sich aktuell in Teilung vom Eigentümer, sodass die Grundstücksflächenangabe aktuell noch geschätzt ist. Ergeben sich nach der Vermessung Mehr- oder Minderflächen, sind diese nicht auszugleichen.

**Objektnummer: 26206007-1 - 15754 Heidensee**

## Alles zum Standort

### LAGE:

Heidensee ist eine amtsfreie Gemeinde im Nordosten des Landkreises Dahme-Spreewald in Brandenburg. Es liegt etwa 30 km südöstlich des Stadtzentrums von Berlin und zehn Kilometer östlich von Königs Wusterhausen in einer Heidelandschaft mit Wäldern, Seen, Flüssen und Kanälen. Die Ortsteile umschließen die Blossiner Heide. Die Gemeinde liegt zwischen dem Wolziger See, der Dahme und dem Oder-Spree-Kanal am Südrand des Berliner Urstromtals. An Heidensee grenzen die Gemeinden Storkow (Mark), Tauche, Münchehofe, Groß Köris, Bestensee und Königs Wusterhausen. Die Tesla-Gigafactory in Grünheide ist 20 Autominuten entfernt.

### VERKEHR:

Mit dem Auto gelangt man schnell auf die A12 und bequem in das Berliner Zentrum über die A113 oder A10. Mit dem Bus gelangt man zur S-Bahn oder Regionalbahn nach Königs Wusterhausen. Die Entfernung zum Flughafen BER beträgt ca. 20 km. Der Bahnhof Friedersdorf liegt an der Bahnstrecke Königs Wusterhausen–Grunow und wird von der Regionalbahnlinie 36 Königs Wusterhausen–Beeskow–Frankfurt (Oder) bedient.

### FREIZEIT/NATUR:

Herrliche Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Aufgrund der wassereichen Lage ist der Angelsport sehr beliebt, aber auch Baden, Schwimmen, SUP, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das in idyllischer Landschaft - ist sehr exklusiv möglich. Der Dahmelauf gehört zur Bundeswasserstraße und lässt Bootstouren bis zum Mittelmeer zu. Der 130 km lange Oder-Spree-Dahme-Radweg (Europaradweg) verbindet Berlin mit der Lausitz. Am genannten Europaradweg befinden sich zwei Hotels für die

Beherrbergung von Gästen.

INFRASTRUKTUR:

Kita, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich beispielsweise in Prieros oder Friedersdorf, Gymnasien und alle weiterführenden Schulen in Königs Wusterhausen. Eine neue Kita wurde im OT Bindow kürzlich eröffnet. Medizinische- und Sozialversorgungen erfolgen ebenfalls über einen ansässigen Allgemeinmediziner und einem Zahnarzt in Heidese. Eine Tagespflege, Apotheke, Drogerie, Metzger versorgen die Anwohner direkt in Prieros. Zwei Krankenhäuser stehen in Königs Wusterhausen und Bad Saarow zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten sind im EDEKA-Friedersdorf vorhanden, sowie im nahegelegenen A10-Center Wildau. Sparkassenfilialen befinden sich in Bestensee und Friedersdorf mit Geldautomaten.

**Objektnummer: 26206007-1 - 15754 Heidesee**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26206007-1 - 15754 Heidesee**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)