

Märkische Heide

# Moderne Wohnkultur auf einer Ebene

Objektnummer: 26314003



**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.587 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Auf einen Blick

Objektnummer	26314003	Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93,26 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2021	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

**Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>70.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>25.06.2026</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2020</b>

Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Die Immobilie



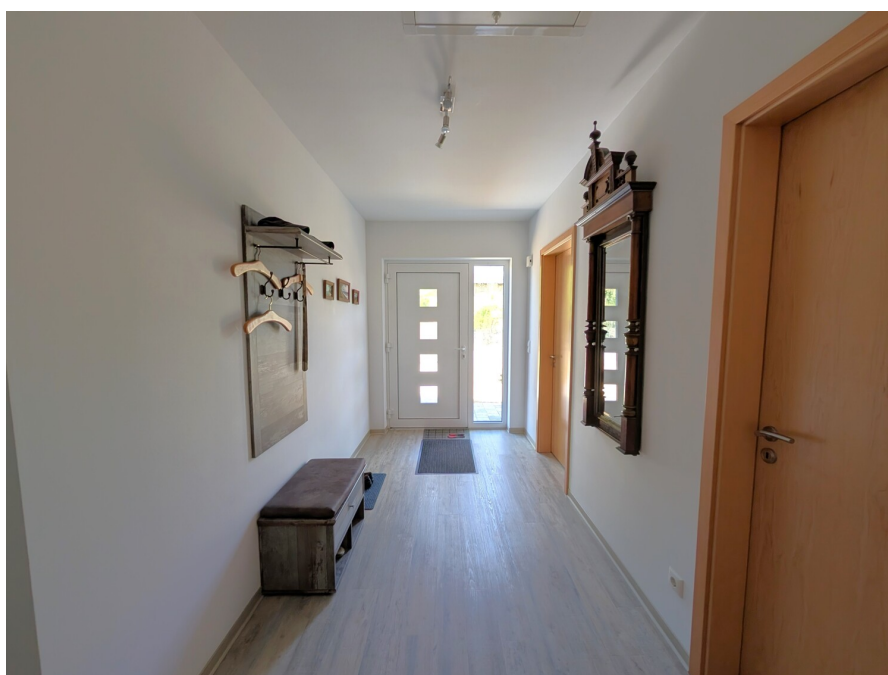
Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich als moderner Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.587 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde in den Jahren 2020 bis 2021 massiv errichtet.

Der Bungalow bietet insgesamt drei Zimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und sowohl für Paare als auch für kleine Familien geeignet. Im großzügig geschnittenem Wohnbereich und im Schlafzimmer ist ein stufenloser Zugang zur Terrasse gegeben. Ein Arbeits-/Kinderzimmer und ein Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot ideal. Die großzügige, gepflasterte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu geselligen Stunden ein.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich in der abgeschlossenen Küche fort: Die Einbauküche der Marke Nobilia in elegantem Weißlack ist mit Siemens-Einbaugeräten, einem Backofen mit Pyrolyse sowie einem Wasserfilter von Carbonit ausgestattet. Die Küche zeigt sich hell, mit großformatigen Bodenfliesen und zeitgemäßer Beleuchtung.

Das Badezimmer überzeugt durch seine großzügige Gestaltung und hochwertige Ausstattung. Es verfügt über eine große ebenerdige Dusche mit Glastrennwand, eine Badewanne, einen Handtuchheizkörper sowie Sanitärelemente von Villeroy & Boch. Das Bad ist gefliest und bietet dank Fenstern natürliches Licht.

Ein LAN-Anschluss ist in allen Zimmern vorhanden und sorgt für modernes Arbeiten und Freizeitgestaltung. Ein Glasfaser-Anschluß ist beauftragt und steht voraussichtlich ab Frühjahr nächsten Jahres zur Verfügung.

Die dreifach verglasten Fenster sind mit elektrischen Außenjalousien versehen und sorgen in Verbindung mit der Video-Gegensprechanlage für Sicherheit und Komfort.

Der Bungalow wird über eine energieeffiziente Fußbodenheizung beheizt, die von einer Viessmann Gas-Brennwerttherme gespeist wird. Für die Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung ist eine Solaranlage eingebunden, was die Betriebskosten nachhaltig reduziert. Ein zusätzliches Balkonkraftwerk rundet das energetische Konzept ab.

Der gesamte Außenbereich ist vollständig eingezäunt und wird durch eine elektrische Toranlage abgeschlossen. Die gepflasterte Einfahrt führt direkt zum großzügigen Carport und zur Garage, die über eine kleine Werkstatt verfügt. Der Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Der Zugang zum Haus ist stufenlos, was einen hohen Komfort und altersgerechtes Wohnen ermöglicht.

Diese Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort und nachhaltige Energiekonzepte – ideal für Käufer, die Wert auf eine hochwertige Immobilie legen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem gepflegten Bungalow und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um weitere Details vor Ort zu entdecken.

**Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide**

## **Ausstattung und Details**

- massiv gebauter Bungalow
- 3 Zimmer, Hauswirtschaftsraum
- abgeschlossene Küche mit Einbauküche Nobilia Einbaugeräte Marke Siemens Backofen mit Pyrolyse, Wasserfilter Carbonit
- Bad mit großer ebenerdiger Dusche und Glastrennwand, Badewanne, Handtuchheizkörper, Villeroy & Boch-Sanitärkeramik
- Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zur 40 m<sup>2</sup>-Terrasse
- Fußbodenheizung, Gas-Brennwerttherme Viessmann mit solarer Warmwasser- und Heizungsunterstützung 350 ltr. Pufferspeicher
- LAN-Anschluss in allen Zimmern
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien
- Balkonkraftwerk
- Video-Gegensprechanlage Fa. Balter
- Kraftstromanschluss
- Garage mit kleiner Werkstatt
- großes Carport
- Grundstück komplett eingezäunt mit elektrischer Toranlage
- Garten zur individuellen Nutzung

**Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide**

## **Alles zum Standort**

Der idyllisch gelegene Ortsteil Gröditsch ist Teil der Gemeinde Märkische Heide im Landkreis Dahme-Spreewald (Brandenburg). Gröditsch bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage abseits des Durchgangsverkehrs im Herzen der einzigartigen Landschaft des UNESCO-Biosphärenreservats Spreewald. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und Wasserläufen – ideal für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

### **Infrastruktur:**

Gröditsch verfügt über eine eigene Grundschule

**Kindertagesstätte:** Die nächste Kita befindet sich im rund 4 km entfernten Ortsteil Groß Leuthen.

**Gesamtschulen oder Gymnasien** sind in Lübben (Spreewald) vorhanden – Entfernung ca. 15 km.

Die nächste Allgemeinarztpraxis finden Sie in Groß Leuthen (ca. 4 km). Fachärzte und Apotheken sind in Lübben (ca. 15 km) erreichbar.

In Groß-Leuthen befindet sich der nächstgelegene Supermarkt.

### **Freizeit und Verkehrsanbindung:**

Der idyllische Groß Leuthener Badesee liegt nur ca. 4 km von Gröditsch entfernt und lädt zum Schwimmen, Angeln und Entspannen ein.

Das bekannte Freizeitbad Tropical Islands ist in etwa 25 km Entfernung (ca. 20 Minuten mit dem Auto) bequem erreichbar.

Der internationale Flughafen BER ist rund 75 km entfernt, die Fahrzeit beträgt etwa 45–55 Minuten mit dem Auto über die A13.

Die nächstgelegenen Stadt Lübben (Spreewald) bietet eine umfassende Versorgungs- und Freizeitinfrastruktur, inklusive Bahnanbindung (RE/RB Richtung Berlin und Cottbus). Die A13 (Dresden–Berlin) ist ebenfalls in etwa 20–25 Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 26314003 - 15913 Märkische Heide**

## 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: 26314003 - 15913 Märkische Heide**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marlies Ehlert**

---

**Gubener Straße 1, 15907 Lübben**

**Tel.: +49 3546 - 22 62 410**

**E-Mail: [luebben@von-poll.com](mailto:luebben@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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