

Heidensee

# PROVISIONSFREI: Idyllisches Einfamilienhaus mit anliegender Scheune auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25016016



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 5.282 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

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

Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25016016      |
| Wohnfläche   | ca. 208 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1948          |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz |

|                            |                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 549.000 EUR                                           |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                       |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                             |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 108.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2021           |

Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## 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: 25016016 - 15754 Heidesee

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 5.282 m<sup>2</sup> ein großzügiges und vielseitiges Raumangebot.

Grundstück:

- ca. 50 Meter breit
- ca. 106 Meter tief

Das im Jahr 1948 errichtete Einfamilienhaus wurde im Jahr 2009 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, die 2021 mit einer neuen Heizungsanlage mit Brennwerttechnik ergänzt wurde.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 vollständige Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer, das genügend Platz für einen Ruhebereich und eine Ankleide bietet. Eine Terrasse und der Garten lädt dazu ein, die freie Natur zu genießen und den Blick über das weitläufige Grundstück schweifen zu lassen.

Die Immobilie besticht durch ihre besondere Lage am Rande eines Waldstücks, das sich im hinteren Teil des Grundstücks erstreckt. Dadurch bietet sich die Möglichkeit einer individuellen Gestaltung oder einer Erweiterung des Wohnraums durch vorhandenes Bebauungspotential. Ein Teich im Garten sowie viel Freifläche schaffen eine idyllische Atmosphäre und laden zum Verweilen im Freien ein.

Zu den besonderen Highlights zählt ein renovierungsbedürftiger Bungalow im Waldstück, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten oder Entwicklungspotential bietet. Des Weiteren bietet eine anliegende Scheune am Wohnhaus viel praktische Nutzfläche.

Die Zentralheizung und ein Ofen in der Küche sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und trägt zum energiesparenden Wohnkomfort bei.

Diese Immobilie vereint die Vorzüge eines großzügigen Wohnraums mit der Naturverbundenheit eines weitläufigen Grundstücks. Die ruhige Lage und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber und Familien, die den Komfort des Landlebens schätzen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und die Möglichkeiten dieser Immobilie selbst zu entdecken.

Objektnummer: 25016016 - 15754 Heidesee

## Alles zum Standort

### LAGE:

Heidesee 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 Heidesee 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 Heidesee. 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: 25016016 - 15754 Heidesee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 108.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25016016 - 15754 Heidesee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b, 15537 Erkner

Tel.: +49 3362 - 50 97 730

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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