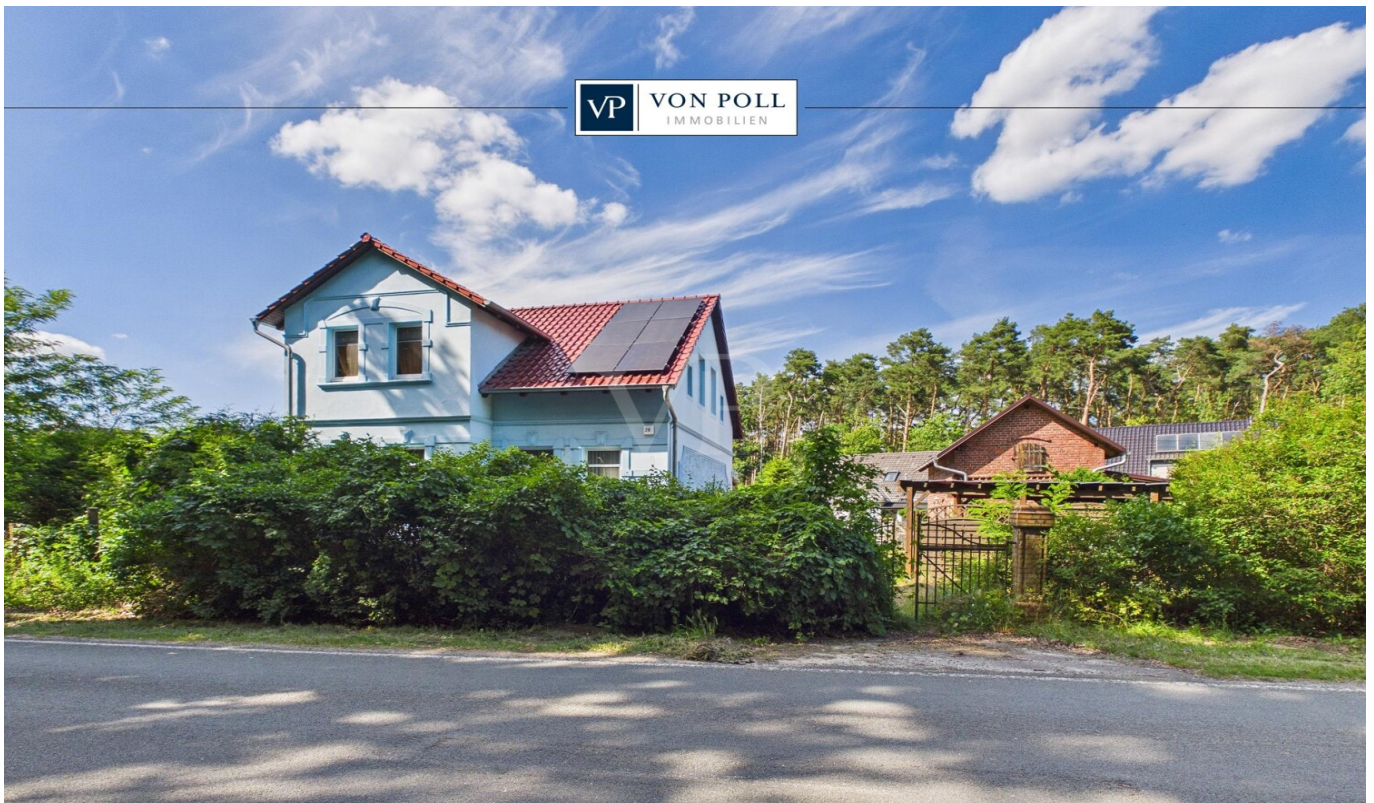


Heidensee

# Familienleben mit historischem Charme und großem Garten

Objektnummer: 26206039



KAUFPREIS: 319.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 1.456 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26206039 - 15754 Heidensee**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26206039 - 15754 Heideseesee

## Auf einen Blick

Objektnummer	26206039	Kaufpreis	319.900 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1902		
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26206039 - 15754 Heidensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	262.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26206039 - 15754 Heideseesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206039 - 15754 Heidesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206039 - 15754 Heidesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206039 - 15754 Heideseesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206039 - 15754 Heideseesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206039 - 15754 Heideseesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206039 - 15754 Heidesee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206039 - 15754 Heideseen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206039 - 15754 Heideseesee

## Die Immobilie



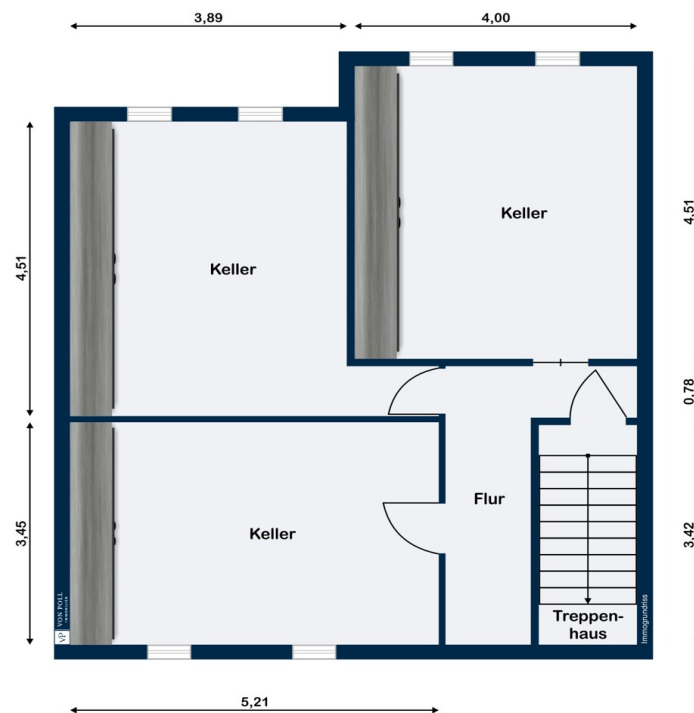
Objektnummer: 26206039 - 15754 Heidensee

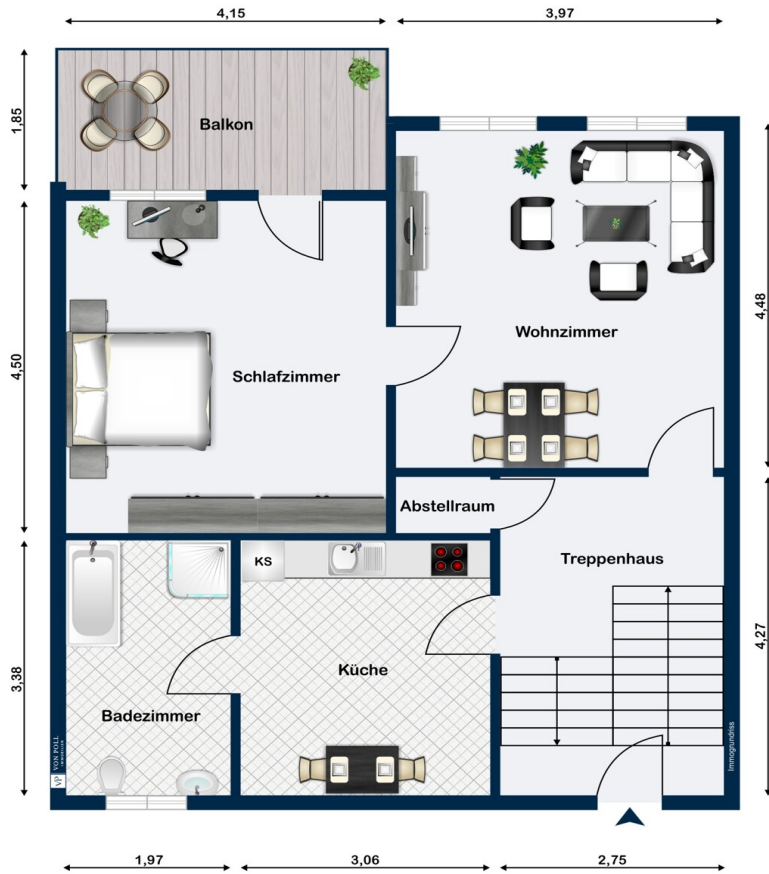
## Die Immobilie

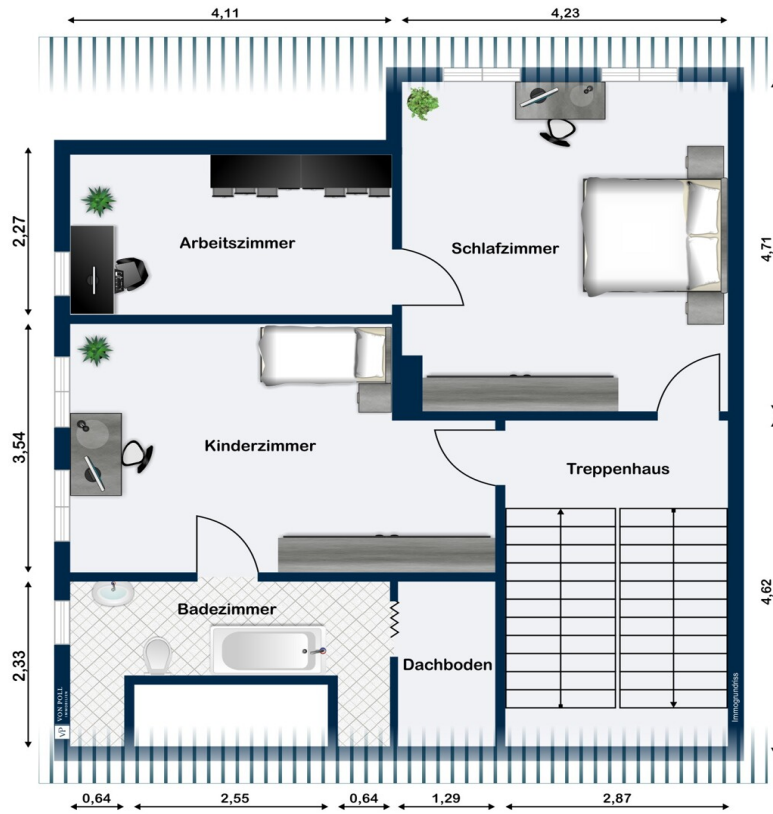


Objektnummer: 26206039 - 15754 Heidensee

## 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: 26206039 - 15754 Heidese**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1902 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.456 m<sup>2</sup> und bietet dadurch viel Freiraum zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie wurde bereits umfassend von den Verkäufern modernisiert und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus historischem Charme und modernen technischen Ausstattungen. Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Mit drei separaten Schlafzimmern und zwei Badezimmern eignet sich das Anwesen optimal für Familien oder Paare mit erhöhtem Raumbedarf. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit aufwendig verlegten, alten Hamburger Fliesen und original erhaltenen historischen Türen und Beschlägen, die dem Haus unverkennbaren Charakter verleihen. Die Küche ist mit einer Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche. Direkt angrenzend befindet sich das erste Badezimmer, das als Dusch- und Wannenbad gestaltet ist. Das geräumige Wohnzimmer punktet durch viel Tageslicht dank großer Fensterfront zum Garten.

Im Dachgeschoss ist ein weiteres, modernisiertes Badezimmer mit Wanne integriert. Die vorhandenen drei Zimmer sind flexibel nutzbar und profitieren von sichtbaren Holzbalken und harmonischen Raumproportionen. Die vorhandenen Grundrisse bieten Gestaltungspotential, ideal für individuelle Wohnideen und Anpassungen an die eigenen Bedürfnisse. Vor dem Haus befindet sich noch ein Holzbungalow, der bereits entkernt ist und für Hobbyräume oder Gäste zur Verfügung steht. Ergänzt wird das Ensemble durch ein massives Nebengebäude und zwei Carports, praktisch und vielfältig nutzbar für Fahrzeuge oder als zusätzliche Abstellfläche. Eine neue Gasheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus, während eine moderne PV-Anlage mit 9,6 kWh Batteriespeicher eine effiziente Stromversorgung sicherstellt. Für E-Mobilität ist eine Wallbox außen installiert.

Ein charmantes, historisches Einfahrtstor begrüßt Sie bereits bei der Ankunft, und der weitläufige Garten mit verschiedenen Rückzugsorten, Terrassen und Liegeflächen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit seiner Kombination aus historischem Flair, technischer Modernisierung und großem Gestaltungspotential bietet dieses Einfamilienhaus zahlreiche Möglichkeiten für die Umsetzung persönlicher Wohnträume. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort vom besonderen Charakter und den Potenzialen dieser Immobilie überzeugen.

**Objektnummer: 26206039 - 15754 Heideseesee**

## **Alles zum Standort**

### **LAGE:**

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und naturnahen Ortsteil der Gemeinde Heidesees im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle, wasserreicher Landschaft und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte aus. Besonders Naturfreunde, Wassersportler und Familien schätzen die hohe Lebensqualität sowie den hohen Erholungswert der Region. Wolzig gehört zur Gemeinde Heidesees und liegt unmittelbar am weitläufigen Wolziger See, der Teil der Dahme-Seenkette ist. Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Wäldern, Seen und Rad- sowie Wanderwegen bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Der Ort bewahrt seinen dörflichen Charakter und überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft sowie ein ruhiges Wohnumfeld.

### **INFRASTRUKTUR:**

Die Gemeinde Heidesees verfügt über eine gute Grundversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ergänzende Einkaufs- und Dienstleistungsangebote stehen unter anderem in Königs Wusterhausen und Storkow zur Verfügung.

### **VERKEHR:**

Die verkehrstechnische Anbindung ist sowohl für Pendler als auch für Freizeitreisende attraktiv. Über die nahegelegene Autobahn A12 sowie die Bundesstraße B246 sind Berlin, Frankfurt (Oder) und weitere Ziele bequem erreichbar. Die Bahnhöfe Friedersdorf und Bestensee bieten regelmäßige Regionalbahnverbindungen in Richtung Berlin und Cottbus. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist ebenfalls in etwa 30 bis 40 Fahrminuten erreichbar.

### **FREIZEIT:**

Die wasser- und waldreiche Umgebung bietet hervorragende Möglichkeiten für Wassersport, Angeln, Radfahren, Wandern oder ausgedehnte Spaziergänge. Mehrere Badestellen sowie Bootsstege am Wolziger See und den angrenzenden Gewässern laden zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung ein. Auch Naturschutzgebiete und die weitläufigen Wälder der Region prägen das attraktive Landschaftsbild.

**Objektnummer: 26206039 - 15754 Heidensee**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26206039 - 15754 Heideseesee**

## **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)**