

Petershagen

## Maison confortable dans un quartier recherché, avec un grand jardin et une piscine privée.

CODE DU BIEN: 25206047



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

PRIX D'ACHAT: 748.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 195 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 906 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

## En un coup d'œil

|                               |                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25206047</b>                                |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 195 m²</b>                              |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>                         |
| <b>Pièces</b>                 | <b>4</b>                                       |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>2</b>                                       |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                                       |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2005</b>                                    |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre</b> |

|                                     |                                                                                                    |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>748.000 EUR</b>                                                                                 |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                                         |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>                   |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2015</b>                                                                                        |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                                      |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b> |

**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 16.06.2035           |
| Source d'alimentation                            | Électrique           |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 68.80 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | B                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2005                                     |

CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

## La propriété



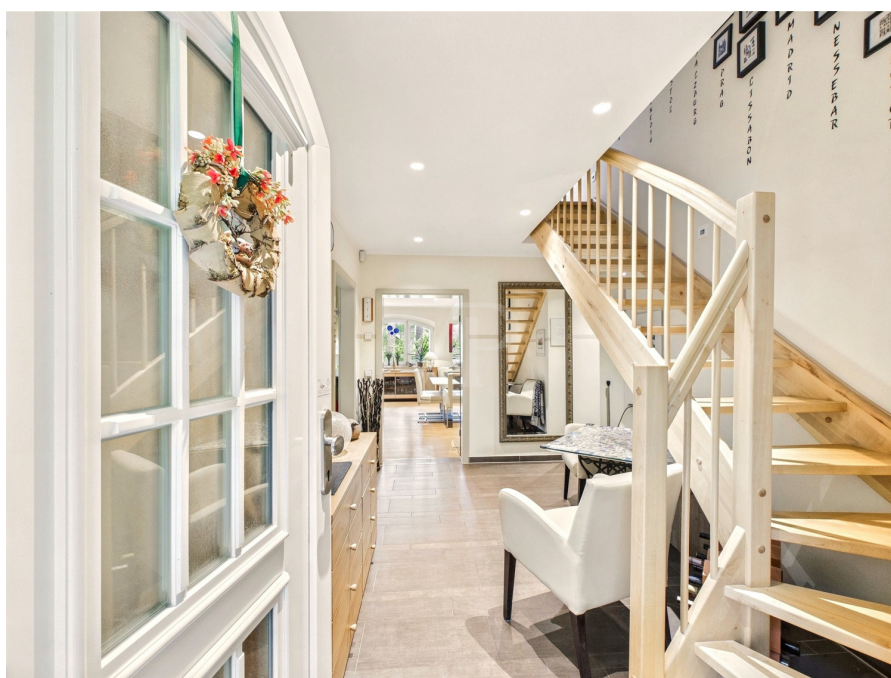
CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

## La propriété



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.

**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

## Une première impression

À vendre : une spacieuse maison individuelle, construite en 2005 et entièrement rénovée entre 2015 et 2023. Cette maison offre environ 195 m<sup>2</sup> de surface habitable et se situe sur un magnifique terrain boisé d'environ 906 m<sup>2</sup>. L'ensemble de la maison bénéficie de grandes fenêtres cintrées à double vitrage qui laissent entrer une abondante lumière naturelle. Le chauffage au sol assure un chauffage efficace et contribue à une température agréable. La maison allie confort moderne et prestations haut de gamme, offrant un cadre de vie exceptionnel. Le hall d'entrée dessert la cuisine, équipée d'éléments Nolte, d'une hotte aspirante Bora, d'un îlot central et de tous les appareils électroménagers nécessaires. De là, on accède à la terrasse couverte exposée plein sud, idéale pour se détendre en plein air. Attenant à la cuisine se trouve le spacieux salon, agrémenté d'une cheminée. Un accès direct à la belle véranda vitrée invite à la relaxation. La chambre principale communique directement avec une salle de bains privative, entièrement rénovée en 2023. Cette salle de bains comprend une baignoire, une douche à l'italienne, des toilettes et un sauna – idéal pour se détendre chez soi. Au rez-de-chaussée se trouvent également des toilettes invités, une buanderie et une pièce polyvalente pouvant servir de bureau ou de salle de loisirs. L'étage supérieur offre un espace de vie ouvert. Une grande mezzanine, agrémentée d'une salle d'eau, offre un espace de vie supplémentaire. Cet étage se prête à de multiples usages et peut être aménagé selon vos envies. Le point fort de l'espace extérieur est la piscine de 5 x 3 mètres, alimentée par une pompe à chaleur performante et des panneaux solaires. Couverte et chauffée, la piscine garantit une température agréable de mai à septembre environ. Elle est également équipée d'un système de nage à contre-courant et d'un système d'électrolyse au sel pour un autonettoyage. Le jardin comprend une fontaine et une citerne de 6 000 litres facilitant l'arrosage. Un abri voiture avec coffre mural se trouve dans l'allée. Cette maison individuelle est située dans un quartier résidentiel calme et très prisé. L'intérieur comme l'extérieur de la maison offrent une atmosphère confortable et accueillante. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter !

**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

## Détails des commodités

### EINFAMILIENHAUS:

- extra breite Türen für behinderten gerechten Wohnen
- Wintergarten
- Kamin
- Nolte-Markenküche mit Bora Abluftsystem
- Masterbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Toto-WC
- Sauna für 3 Personen (Dampf-, Bio-, Infrarotsauna)
- Gäste-WC
- alle Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet
- Badezimmer, Küche und Dielenbereich sind gefliest

### AUßENANLAGEN:

- beheizter, überdachter Pool mit 1,60m Standtiefe, Gegenstromanlage und Salzwasserelektrolyse (beheizbar von Mai bis September über eine Wärmepumpe und Solaranlage)
- aufschaltbare Alarmanlage
- Gartenhaus mit 6 kW Solaranlage
- Carport mit Wallbox
- Außendusche
- Süd-Terrasse
- Nord-Terrasse
- Gartenbrunnen
- 6.000l Zisterne
- Holzunterstellplätze
- Baumbestand

**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

## Tout sur l'emplacement

### **LAGE / VERKEHR:**

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Petershagen der beliebten Gemeinde Petershagen/Eggersdorf im Landkreis Märkisch-Oderland, östlich von Berlin. Die naturnahe Lage verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit guter Anbindung an die Hauptstadt. Zahlreiche verschiedene Bushaltestellen erwarten Sie in einem Umkreis von neun Spazierminuten. Die Buslinien 931, 933 und 948 bringen Sie u. a. zum S-Bahnhof Strausberg, nach Fredersdorf, Altlandsberg, Eggersdorf, Fredersdorf und zu vielen weiteren Orten in der direkten Umgebung. Vom S-Bahnhof Petershagen Nord, zu dem Sie nur 18 Minuten spazieren, bringt Sie die S5 entweder direkt nach Strausberg oder Sie begeben sich auf eine Tour quer durch die Hauptstadt. Von hier aus gelangen Pendler und Besucher mit der S-Bahn in ca. 50 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof. Gute Rahmenbedingungen erwarten Sie auch als Autofahrender. Etwa zwölf Minuten fahren Sie bis zur Auffahrt Vogelsdorf der A10. Die B1 kreuzt den Berliner Ring, so dass Sie nicht nur wichtige Orte im Umland gut erreichen, sondern auch schnell und direkt in das Berliner Stadizentrum gelangen. Rund 45 Minuten dauert z. B. die Fahrt zum Alexanderplatz. Bis zum internationalen Flughafen BER benötigen Sie etwa 40 Minuten.

### **BILDUNG: KITAS, SCHULEN UND VEREINE:**

Verschiedene Kindergärten wie die Kita Giebelspatzen, die Kita Paradieschen an der Petruskirche oder die Kita Pustebblume liegen in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft. Im Anschluss an die Kindergartenzeit freuen sich die Katholische Grundschule St. Hedwig oder die Grundschule Petershagen auf den Besuch Ihrer Liebsten. Werden Ihre Kinder älter, besuchen Sie z. B. die Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe der FAWZ gGmbH. Alle Bildungseinrichtungen erreichen Sie schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Mit dem SV Blau-Weiß Petershagen bietet ein lokaler Sportverein ein buntes Sportprogramm für Ihre Nachmittage an. Hier powern sich Ihre Liebsten nach der Schule u. a. beim Badminton oder Fußball aus. Klein und Groß werden hier genau den richtigen Sport entdecken!

### **WIRTSCHAFT / INFRASTRUKTUR:**

Die infrastrukturelle Versorgung ist hervorragend: In direkter Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten. EDEKA, REWE, ALDI, Lidl, Penny, Norma, Netto - den Lebensmittelhändler Ihrer Wahl erreichen Sie in Zukunft schnell mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Ein erweitertes Angebot bietet der Biomarkt "Grüner Laden" im südlichen Petershagen sowie ein Postcenter, KIK u.ä. Außerdem gelangen Sie schnell zu einem dm-Drogeriemarkt. Noch mehr Vielfalt bietet eine Kaufland-Filiale in Vogelsdorf an der A10. Ebenso sind Obi und ein Baustoffhandel in 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Das Handelszentrum in Strausberg

bietet Ihnen ein umfangreiches Sortiment an Moden, Textilien und verschiedenen Dienstleistungen. Reicht Ihnen das nicht, wartet die Großstadt Berlin mit unzähligen Shoppingangeboten ganz in der Nähe. Bummeln Sie gerne über Märkte, besuchen Sie den Petershagener Wochenmarkt und kaufen regionale Köstlichkeiten wie frisches Obst und Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren u.v.m.

#### **FREIZEIT / NATUR:**

Petershagen/Eggersdorf ist bekannt für seine grüne Umgebung und die hohe Lebensqualität. Zahlreiche Seen, Wander- und Radwege, Wälder und Parks laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Ob Spaziergänge entlang des Stienitzsees, Bötzees, Straussee, Herrensee oder des Fängersee oder bei einem Ausflug in den Naturpark Märkische Schweiz kommen Naturfreunde hier voll auf ihre Kosten. Suchen Sie nach etwas Action, ist der Kletterpark CLIMP UP! eine ideale Option für Ihre Familie und Sie.

**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 68.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**CODE DU BIEN: 25206047 - 15370 Petershagen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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