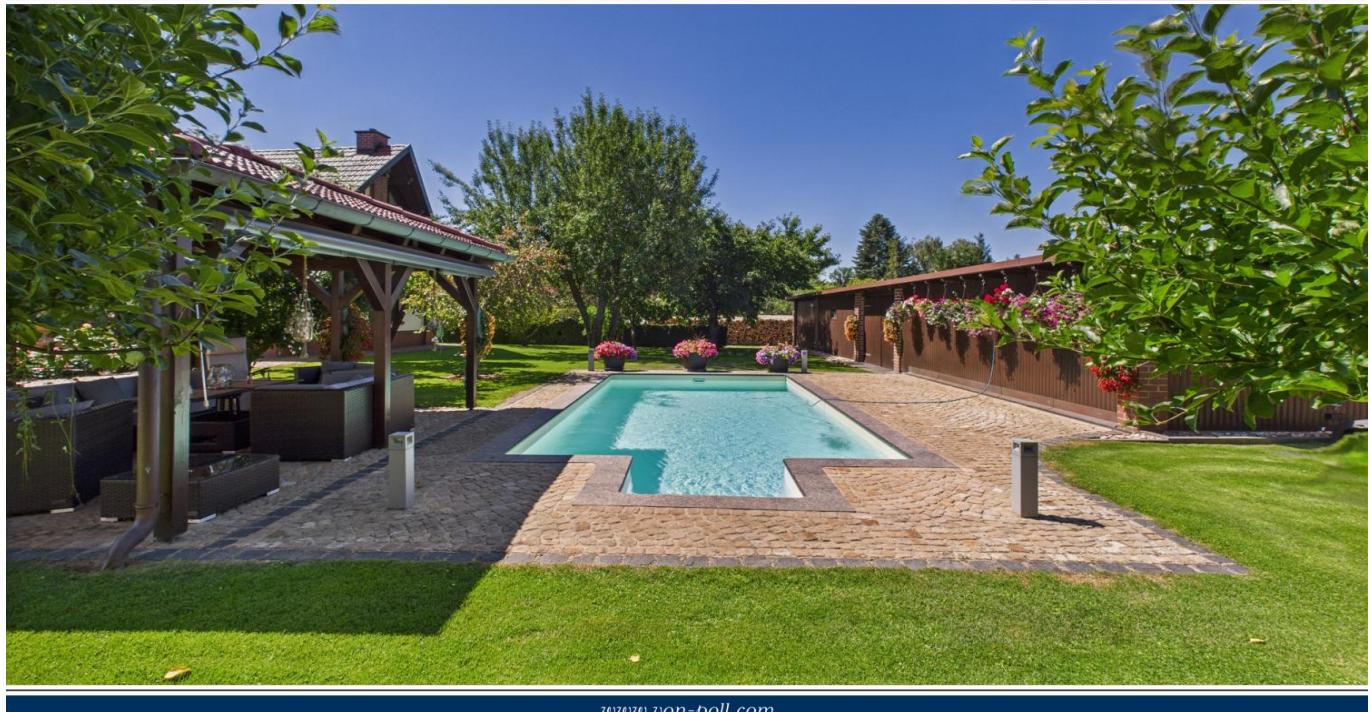


Märkische Heide – Dürrenhofe

Ferme à trois côtés bien entretenue avec 8 pièces
sur une grande propriété - à seulement une heure
de Berlin !

CODE DU BIEN: 25314006



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168,54 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.660 m²

CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

- 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: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25314006	Prix d'achat	569.000 EUR
Surface habitable	ca. 168,54 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1995	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	126.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.07.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

La propriété



CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

La propriété



CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

La propriété



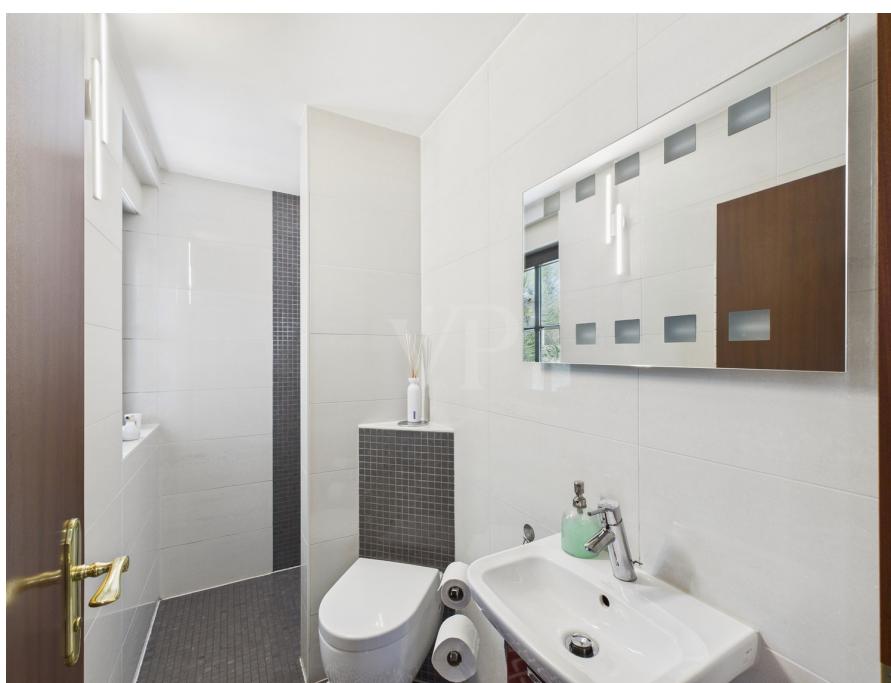
CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

La propriété



CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

La propriété



CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

La propriété



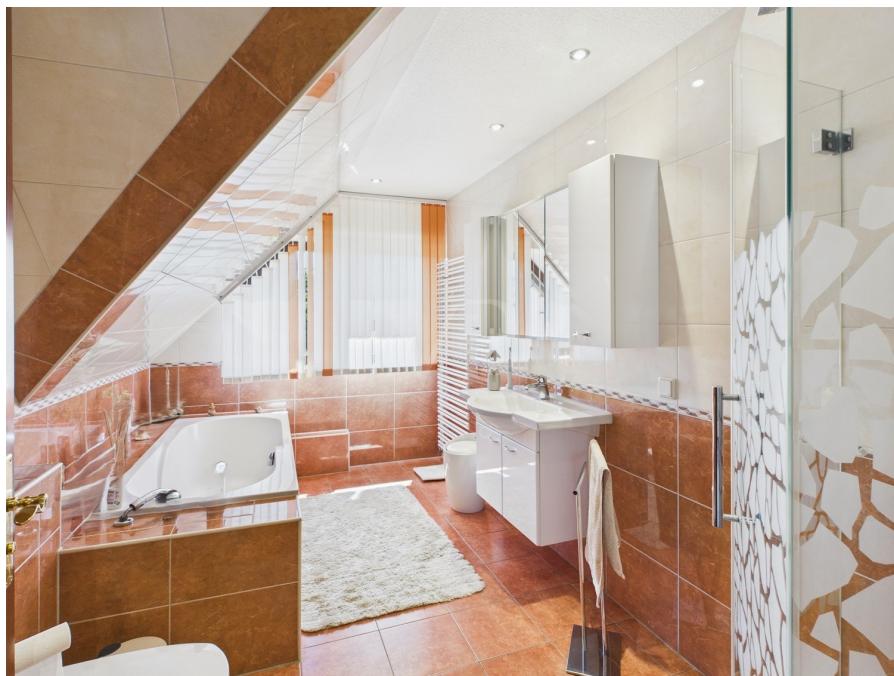
CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

La propriété



CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

La propriété



CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

La propriété



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

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

Une première impression

Ferme à trois côtés : Une propriété unique dans un cadre paisible. Cette charmante ferme à trois côtés offre une surface habitable généreuse d'environ 480 m² et se situe sur un terrain rectangulaire d'environ 1660 m². Le jardin, soigneusement entretenu, garantit une intimité totale. Construite en 1995, la propriété est en excellent état, grâce au soin apporté à son entretien par ses propriétaires. Avec un total de huit pièces, dont quatre chambres, un bureau et une salle de loisirs, cette maison offre un espace généreux pour une famille ou un foyer multigénérationnel. Une activité commerciale discrète serait également envisageable et facile à mettre en œuvre. Une salle d'eau pour les invités au rez-de-chaussée et une salle de bains principale à l'étage offrent un confort supplémentaire et soulignent l'agencement bien pensé. Une dépendance solide offre un espace supplémentaire exploitable à diverses fins. Que vous soyez amoureux des animaux, sportif, artisan, pêcheur, cycliste ou simplement créatif, chacun trouvera ici l'espace nécessaire pour exprimer ses envies. Un abri de jardin en bois de près de 85 m² abrite le matériel de jardinage et de piscine, et offre un espace pour les vélos, les cyclomoteurs et autres objets. La propriété bénéficie de finitions de grande qualité et parfaitement entretenues, un atout pour les acheteurs sensibles aux matériaux haut de gamme et au souci du détail. Les toilettes invités au rez-de-chaussée ont été récemment rénovées. Une chaudière à condensation avec ballon tampon et panneaux solaires a été installée en 2012. Les propriétaires ont également investi dans un important système photovoltaïque sur le toit de la dépendance. Le terrain généreux offre de multiples possibilités d'aménagement et un espace suffisant pour l'aménagement paysager, les loisirs, la baignade dans la piscine ou les jeux avec les enfants et les animaux de compagnie. Le pavillon de jardin quasi neuf, associé à la cuisine d'été entièrement équipée dans la dépendance, constitue le cœur de la vie au jardin, au bord de la piscine. Ici, famille et invités peuvent non seulement se détendre, mais aussi préparer et savourer des repas ou organiser de belles garden-parties. L'emplacement de la maison offre un cadre résidentiel paisible, un havre de paix loin de l'agitation urbaine. La forêt idyllique du Spreewald et la ville historique de Schleipzig sont à seulement 10 minutes à vélo. Vous y trouverez d'excellents restaurants et de nombreux ports proposant des excursions en bateau sur les voies navigables. Une charmante boutique de produits fermiers est accessible à pied depuis la maison. Intéressé(e) ? Nous serions ravis d'organiser une visite avec vous.

CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

Détails des commodités

EINFAMILIENHAUS BAUTECHNISCHE AUSSTATTUNG:

- Mauerwerk: 0.365 m Porotonstein
- Innenwände: Kalksandstein (Schallschutz)
- Kellertreppe: Beton
- Gipskarton-Ständerwerk im DG (nicht tragend)
- Geschoßdecke zum DG: Stahlbeton
- Dach: Kehlbalkenkonstruktion mit 14 cm Dämmung
- Dachdeckung: Tonfalzziegel mit Dachüberstand von 0,70 m
- Regenrinnen und Kehlen aus Kupfer
- Fenster und Fenstertüren in Holzrahmenkonstruktion
- Fenster: 2-fach verglast, Isolierglas
- Fensterbänke außen: Klinker gemauert
- Außenrolllos (teilweise elektrisch)
- Heizung: Brennwerttherme von 2012
- 2 Solarmodule für Warmwasserunterstützung auf der Südseite
- Große Photovoltaikanlage für eigene Stromeinspeisung und Verkauf
- Speicher kann noch installiert werden
- 2 Satelliten-Antennen für TV
- Glasfaseranschluss in der Straße mittelfristig geplant
- Klimaanlagen im Dachgeschoß (alle Räume im DG)
- Starkstromanschlüsse in der Garage und im Nebengebäude

INNENAUSSTATTUNG ERDGESCHOSS:

- Helles Entrée mit Wintergarten und Galerie im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche von 2023 (ca. 50.000 €) MIELE Geräte
- Eichen Echtholzparkett im Wohn- und Essbereich
- Heizkonvektoren im Fußbodenbereich
- Kamin im Wohnzimmer
- Umlaufend bodentiefe Sprossenfenster mit Terrassenaustritt im Wohnzimmer
- Fliesenböden im EG 2020 erneuert
- Gäste-WC im EG 2020 modernisiert mit ebenerdiger Dusche
- Erdgeschoß komplett neu gemalt (gespachtelte Wände)
- Einheitliches Türenbild im Innenbereich
- Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss und Fenster

INNENAUSSTATTUNG DACHGESCHOSS:

- Großer offener Galeriebereich
- Großes Schlafzimmer mit Balkon und Ankleidebereich

- Erneuerung des kompletten Balkons
- Masterbad mit Wanne, Dusche und Waschtisch und WC

- Büro, Gästezimmer, GYM mit Sauna

KELLERGESCHOSS - TEILKELLER:

- Heizungsanlage mit Pufferspeicher ca. 180 Liter
- Elektroverteilerkasten
- Internet-Router
- Vorratsräume, Lagerflächen
- Waschmaschinenplatz

AUSSENANLAGEN:

- Aussentreppe zum Eingang aus Granit
- Massive Doppelgarage mit elektr. Toren
- Hochwertige Zaunanlagen
- Regen-Zisternen im Vorgarten für Dachentwässerung
- Tiefbrunnen für Gartenbewässerung
- HUNTER Beregnungsanlage für den Garten inkl. Tropfschläuche
- Großer, gemauerter Pool (ca. 8 x 4 m) im hinteren Garten, 1,40 m tief
- Poolheizung: Schlauchsystem auf dem Dach des Holzgerätehaus
- Großes Holzgerätehaus für Pooltechnik, Gartengeräte, Fahrräder usw.
- Massives Nebengebäude mit Sommerküche und viel Nutzflächen
- Werkstatt mit Wechselrichter für PV-Anlage
- Neuer Holz-Pavillion (ca. 8.000€) direkt am Pool und an der Sommerküche platziert
- Natursteinpflaster (getrommelt) im Garten verlegt
- Elektrische Markise mit Fernbedienung
- Wegerecht für die hintere Grundstückszufahrt

CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

Tout sur l'emplacement

LAGE UND UMGEBUNG:

Dürrenhofe ist ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Märkische Heide (Landkreis Dahme-Spreewald, Brandenburg) mit rund 269 Einwohnern. Eingebettet in die Natur des Unterspreewalds, liegt es etwa 11km nordöstlich von Lübben. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern, Seen und Wäldern - ideal für Erholungssuchende und Naturfreunde.

VERKEHRSANBINDUNG:

Straßenanbindung: Dürrenhofe liegt an der Kreisstraße K 6122. Die Bundesstraße B 179 erreicht man in etwas 3 km Entfernung, die Landstraße L 42 in südlicher Richtung ebenso in 3 km.

Busverbindungen: Regelmäßige Linien wie 506 und 516 verbinden Dürrehofe mit Lübben (Bahnhof) und örtlichen Schulen. Fahrten beginnen bereits morgens und verkehren bis in den späten Nachmittag. Bahn & Fernverkehr: Der Bahnhof Lübben ist etwa 11 km entfernt - dort bestehen Verbindungen nach Berlin, Dresden und Senftenberg. Der Flughafen BER ist in ca. 60 Minuten mit dem Auto erreichbar.

WIRTSCHAFT UND FREIZEIT:

Landwirtschaft: Die Agrargenossenschaft Unterspreewald und der bekannte Hofladen "Dürrenhofer Spreewaldmarkt" sind zentrale Wirtschaftsfaktoren. Hier finden sich regionale Produkte wie Spargel, Gurken, Gemüse und vieles mehr - vielfach verkauft im eigenen Hofladen, direkt um die Ecke vom Haus.

SCHULEN/ KITAS/ INFRASTRUKTUR:

Zwar liegt keine Schule direkt in Dürrehofe, jedoch befindet sich im nahegelegenen Ortsteil Gröditsch die Grundschule mit Hort, die von Buslinien auch aus Dürrehofe regelmäßig angefahren wird. Für weiterführende Schulen fährt man komfortabel nach Lübben, wo alle Schulformen vorhanden sind - Realschule und Gymnasium sind dort erreichbar. Für Kleinkinder gibt es in der Gemeinde Kitas, z. B. "KiWi" in Kuschkow, gut erreichbar per Bus oder Auto.

REGIONALE EVENTS:

Kartoffelfest und ein Weihnachtsmarkt finden im Rahmen der Brandenburger Landpartie statt - das sind beliebte Treffpunkte mit kulturellem und kulinarischem Angebot.

WOHNUMFELD UND LEBENSQUALITÄT:

Die Bewohner legen Wert auf Beschaulichkeit, Gemeinschaft und Verbundenheit zur Natur. Die Nähe zu Seen und Radwegen bietet vielseitige Erholungsmöglichkeiten - Sommer wie Winte.

CODE DU BIEN: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25314006 - 15913 Märkische Heide – Dürrenhofe

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

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

www.von-poll.com