

Grünheide

# DISPONIBLE IMMÉDIATEMENT : Propriété en bord de lac dans le sud-est de Berlin

*CODE DU BIEN: 21016018*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



*www.von-poll.com*

**PRIX D'ACHAT: 999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.170 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide**

- 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: 21016018 - 15537 Grünheide**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>21016018</b>
Surface habitable	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>7</b>
Chambres à coucher	<b>5</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1939</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>999.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	121.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	28.11.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

**CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide**

## La propriété



CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

03362 - 50 97 730

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Une première impression

À vendre : une propriété en bord de lac avec une maison individuelle historique, située directement sur les rives du lac de Möllensee, au sud-est de Berlin. Les amateurs de bateaux à moteur peuvent rejoindre la mer Baltique et la Méditerranée par les voies navigables du lac. La propriété se trouve dans une zone calme, limitée à 30 km/h, avec une circulation uniquement locale. Le quartier immédiat se caractérise par des maisons individuelles bien entretenues et une ambiance conviviale. Il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif. Actuellement, les eaux usées sont collectées dans une fosse septique décentralisée et vidangées mensuellement par des camions-citernes. La maison est esthétiquement attrayante et en bon état structurel. Le propriétaire a rénové les fenêtres, la façade et la terrasse dans les années 1990, et plus récemment, le système de chauffage a été remplacé en 2013 et la toiture par des tuiles en terre cuite de haute qualité en 2014. Un portail électrique et un grand jardin à l'avant donnent accès à la propriété d'environ 1 170 m<sup>2</sup> en bord de lac. Le terrain est en cours de bornage le long du rivage et sera donc agrandi d'environ 100 m<sup>2</sup>. Le nouveau propriétaire aura accès au garage par une allée pavée et à une seconde entrée menant au sous-sol. Construite en 1939, la propriété a été soigneusement préservée grâce à l'attention particulière portée par ses propriétaires actuels à la conservation de ses éléments historiques. En témoignent les boiseries d'origine, les portes doubles historiques du salon et de la salle à manger, le parquet et l'escalier en bois d'origine avec sa rampe. La propriété offre une surface habitable totale d'environ 150 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espace utilisable. Son orientation ouest privilégiée constitue un atout majeur, offrant de magnifiques vues panoramiques sur le lac de Möllensee depuis presque toutes les pièces. La rive non aménagée située en face renforce encore cette impression. Les amateurs de sports nautiques et de baignade trouveront leur bonheur sur cette vaste propriété méticuleusement entretenue, avec sa rive privée, son accès direct à l'eau et son ponton privé. De superbes couchers de soleil s'offrent à vous depuis la terrasse surélevée de la maison principale ou depuis la dépendance abritant son hangar à bateaux. Détendez-vous en famille ou entre amis en fin de journée et échappez au stress du quotidien.

**REMARQUE :** Ce logement est disponible immédiatement.

**CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Détails des commodités

### HAUS:

- Massivbauweise mit historischen Fensterläden
- in den 90ern Fenster, Fassade, Terrassen neu saniert
- Dach 2014 erneuert
- Heizung 2013 erneuert
- Alarmanlage
- 2,70 m hohe Decken
- Untergeschoss von innen und außen begehbar
- Fußböden mit Fliesen, Dielung, Parkett oder Teppich belegt
- Bad auf jeder Etage
- 4 Schornsteinzüge (nur einer belegt)
- Einbauküche

### AUßenbereich:

- genehmigte Steganlage
- massives Nebengebäude mit Bootshaus und Terrasse
- gepflasterte Terrasse mit Westausrichtung
- gepflasterter Eingangsbereich
- elektrische Sonnenmarkise (mit Wind- und Sonnenwächter)
- Garten und Terrasse mit Ziersträuchern bepflanzt
- eingefriedet
- elektrische Toreinfahrt
- Garage
- unverbaubarer Blick

**CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Tout sur l'emplacement

### LAGE/ VERKEHR:

Mit dem Auto gelangt man in ca. 45 Minuten in das Berliner Zentrum über die Bundesstraße B1, sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, Regionalexpress und S-Bahn (von Erkner). Den südlich gelegenen Flughafen BER erreicht man in ca. 30 Minuten. Die L 23 durchquert das Gemeindegebiet in nord-südlicher Richtung. Die A 10 mit den Anschlussstellen Erkner und Freienbrink, verläuft an der westlichen Grenze des Gemeindegebietes und ist in ca. 10 Autominuten erreichbar. Die Gemeinde Grünheide (Mark) liegt an der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt (Oder). Grünheide wird außerdem durch die Buslinien 429 und 436 bedient. Sie führen von Herzfelde sowie Fürstenwalde nach Erkner mit weiteren Umsteigemöglichkeiten, z. B. in Erkner in die S-Bahnlinie S3 nach Berlin.

### INFRASTRUKTUR/ SCHULEN:

Grünheide (Mark) hat ca 9.000 Einwohner und liegt im nördlichen Teil des Landkreises Oder-Spree, südöstlich von Berlin.

Die nächst größere Stadt ist Erkner. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte, Tankstellen und Restaurants in erreichbarer Nähe. Der Ort Kagel erwartet in jüngster Zeit weiteren Einwohnerzuwachs, da die Region stark durch die Ansiedlung der TESLA Gigafactory beeinflusst wird. Die Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt über insgesamt 8 Kitas und 5 Schulen. Darunter 2 Grundschulen, 1 Oberschule, 1 Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und 1 Gymnasium.

### FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Durch die seenreiche Landschaft haben Sportfreunde ausgiebige Möglichkeiten zum Baden, Surfen, Paddeln, Wandern, Radfahren, Reiten und Joggen. Der an Kagel-Finkenstein direkt anliegende Möllensee dient als Bade- und Angelgewässer und bietet eine Wasserverbindung bis nach Berlin. Rund um den See befinden sich mehrere kleine Badestellen im Wald sowie ein Campingplatz mit Badestrond mit vielen Spielmöglichkeiten für Kinder. Für Wander-Liebhaber gibt es einen Wanderweg direkt am Möllensee (Möllenseumwanderung). Am nahegelegenen Bauernsee ist eine öffentliche, sehr idyllische Badestelle.

### WIRTSCHAFT:

Die Tesla-Gigafactory eröffnet in diesem Jahr ihre Pforten und erwartet mittelfristig ca. 12.000 Arbeitsplätze. In einer ersten Ausbaustufe will Tesla pro Jahr 150.000 Elektrofahrzeuge bauen. Später sollen die Kapazitäten auf bis zu 500.000 Fahrzeuge jährlich erweitert werden.

**CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 121.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

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.

**CODE DU BIEN: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Contact

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

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b, 15537 Erkner

Tel.: +49 3362 - 50 97 730

E-Mail: erkner@von-poll.com

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

---

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