

**Prieros**

Maison individuelle bien entretenue en bordure de forêt, avec studio indépendant, potentiel d'agrandissement et grand jardin près d'un lac.

**CODE DU BIEN: 25016017**



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

**PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.079 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros**

- 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: 25016017 - 15754 Prieros**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25016017	Prix d'achat	590.000 EUR
Surface habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1982	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros

## La propriété



CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros

## La propriété



CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros

## La propriété



CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros

## La propriété



CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros

## La propriété



CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros

## La propriété



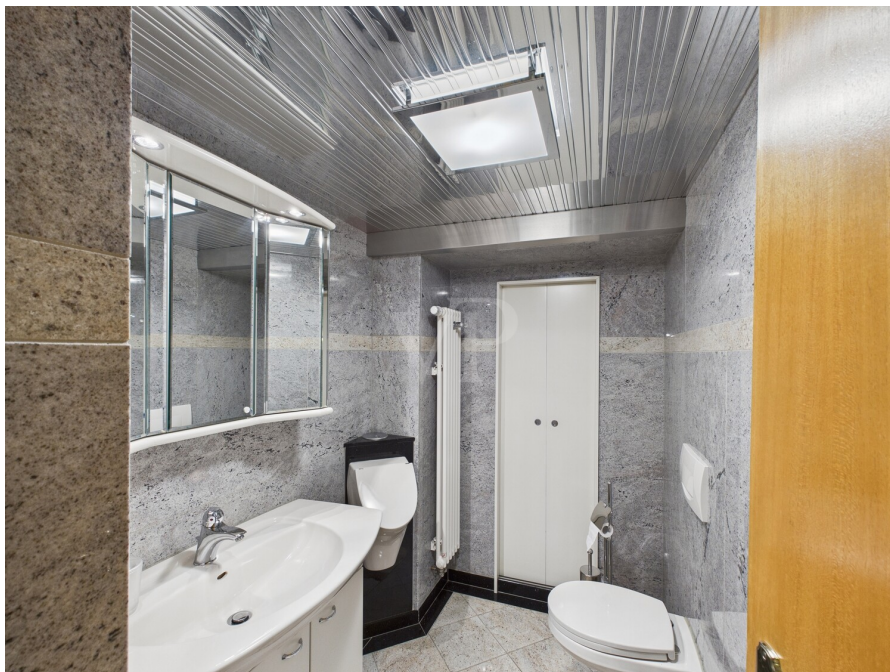
CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros

## La propriété



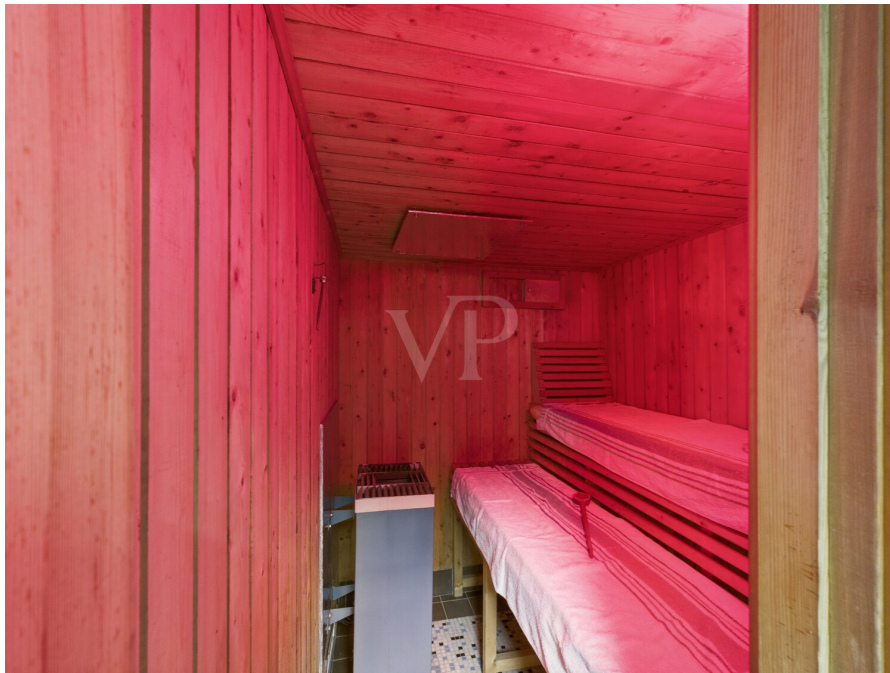
CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros

## La propriété



CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros**

## 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: 25016017 - 15754 Prieros**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1982 et entretenue avec soin, allie de généreux espaces de vie, un agencement bien pensé et un emplacement privilégié en bordure de forêt, à deux pas du lac et de la rivière Dahme. Elle se prête à de multiples modes de vie : famille, multigénérationnel ou encore espace combinant vie et travail. La maison principale offre environ 135 m<sup>2</sup> de surface habitable au rez-de-chaussée, tandis que le sous-sol propose 100 m<sup>2</sup> supplémentaires. Les combles, d'une superficie potentielle d'environ 110 m<sup>2</sup>, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement et de personnalisation. Un appartement indépendant, aménagé dans une dépendance, ajoute 37 m<sup>2</sup> de surface habitable, pouvant servir de bureau, d'appartement d'amis ou de résidence secondaire. Au total, vous disposez d'environ 172 m<sup>2</sup> de surface habitable et d'environ 200 m<sup>2</sup> de surface utile. Cette spacieuse propriété d'environ 2 079 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement extérieur et une vue imprenable sur la forêt adjacente. À l'extérieur, une terrasse surélevée et couverte avec cheminée permet de profiter de moments conviviaux en plein air tout au long de l'année. À l'intérieur, une cheminée dans le salon garantit des soirées chaleureuses. Une véranda chauffée et baignée de lumière agrandit l'espace de vie et crée une harmonie entre la maison et la nature environnante. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un salon lumineux avec accès direct à la véranda et à la terrasse. Une chambre, une chambre d'enfant et une salle de bains moderne complètent ce niveau. La cuisine fonctionnelle offre un espace généreux pour cuisiner ensemble. Un WC complète l'aménagement de ce niveau. Le sous-sol entièrement aménagé offre de multiples possibilités : il comprend un bureau, une salle de réception, une autre salle de bains complète, deux chambres, une buanderie et deux chaufferies séparées. Le système de chauffage central au fioul assure un chauffage fiable dans toute la maison. Le sauna est un autre atout du sous-sol. Cette maison individuelle, située au calme en bordure de forêt, allie un confort de vie optimal à une grande flexibilité

d'aménagement et à un terrain spacieux. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite – nous nous réjouissons de recevoir votre demande !

**CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros**

## Détails des commodités

Allgemeine Ausstattungsmerkmale:

- überdachte Terrasse (ca. 26 qm) mit zusätzlichem Zugang vom Wohnzimmer und einem unverbaubaren Blick ins Grüne
- lichtdurchfluteter, beheizbarer Wintergarten (ca. 25 qm) mit Blick in den angrenzenden Wald
- moderne Heizungstechnik einschließlich Solaranlage (Kompletterneuerung/Einbau 2013) - Bestandsschutz bis 2030
- Öl im Wert von ca. 10.000 Euro befinden sich noch im Öltank
- Edelholz-Fenster / Wintergarten- & Keller-Fenster Aluminium (hochwertig)
- Eiche-Parkett in den Wohnräumen (im Hochparterre und in zwei Zimmern im Souterrain)
- in den übrigen Räumen ist Marmorfußboden inkl. passender Sockelleisten (u.a. Flurbereiche, Küche, Wintergarten)
- Fußbodenheizung im Bad und in der Küche; separate Heizkörper sind ebenfalls dort vorhanden
- im Souterrain Sauna, Waschküche, Dusche, Bad/WC, kleine Küchenzeile, Vorratsraum, Abstellkammer
- Dachgeschoss zum sofortigen Ausbau vorbereitet (Isolierung, alle Zu- und Ableitungen liegen an, Grundfläche ca. 110 qm)
- komplette Dacherneuerung 2013
- alle Wasser-/Abwasserleitungen wurden erneuert (das letzte Teilstück 2014). Die Wasserzuleitungen sind aus hochwertigem Edelstahl.
- Isolierung der beiden Decken (Souterrain/Hochparterre und Hochparterre/Dachgeschoss)
- elektrische Rollläden (Zeitschaltuhr / Dämmerungsschalter / automatisch sowie manuell bedienbar)
- Alarmanlage (Haupt- und Nebengebäude)

- elektrisches Garagentor
- elektrische Toreinfahrt zum Grundstück
- liebevoll gepflegter Garten mit kompletter Beregnungsanlage (zweiter Wasserkreislauf, große Regenauffanggrube und 25 Meter Tiefbrunnen helfen beim Sparen von Wasserkosten)
- Mähroboter (Gardena, leises und leistungsstarkes Modell, 2023)
- Gartenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
- Klingelanlage mit Telefonanschluss - auch für das Nebengebäude (Haustelefon-Anschluss)

**CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros**

## Tout sur l'emplacement

### LAGE:

Heidensee 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 Heidensee grenzen die Gemeinden Storkow (Mark), Tauche, Münchehofe, Groß Köris, Bestensee und Königs Wusterhausen.

### 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. 31 km. Der Bahnhof Friedersdorf liegt an der Bahnstrecke Königs Wusterhausen–Grunow und wird von der Regionalbahnlinie 36 Königs Wusterhausen–Beeskow–Frankfurt (Oder) bedient. Die Tesla-Gigafactory in Grünheide ist 20 Autominuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR:

Kita im Ort (derzeit Erweiterungs-Umbau), Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort, ein Gymnasium 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. Eine Apotheke, Drogerie, Tagespflege, Seniorenheim, Poststelle (im EDEKA-Markt), Metzger versorgen die Anwohner direkt in Prieros. Zwei Krankenhäuser stehen in Königs Wusterhausen und Bad Saarow zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten sind im EDEKA-Markt Friedersdorf

vorhanden, sowie im nahegelegenen A10-Center Wildau. Filialen der Sparkasse befinden sich in Bestensee und Friedersdorf mit Geldautomaten. 3 Hotels, mehrere Restaurants, Cafe/Eisdiele und Bistros sind ebenfalls im Ort ansässig.

#### FREIZEIT/NATUR:

Herrliche Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Aufgrund der wassereichen Lage ist der Angelsport sehr beliebt. Darüber hinaus auch Baden, Schwimmen, SUP, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das in idyllischer Landschaft - ist fußläufig und sehr exklusiv möglich. Ein Biogarten ist unweit vom Haus entfernt. 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 viele Hotels für die Beherbergung von Gästen.

#### VEREINE IM ORT:

Ein 20-Jahre bestehender Sportverein mit den Sektionen Volleyball, Badminton, Hockey, Tischtennis, Bogenschießen, Gymnastik, Zumba, Yoga und Kindersport bieten interessante Angebote für jedermann. Darüber hinaus gibt es einen regionalen Lauftreff.

Der Heimatverein Prieros e. V. kümmert sich um den Erhalt des Dorfbildes unter landschaftlichen und ästhetischen Aspekten. Damit sollen das Heimatgefühl und die Identifikation der Bürger mit ihrem Ort gefördert werden.

Eine wichtige Sport- und Freizeitgestaltung stellt der Angelsport dar, auch hier gibt es einen ansässigen Angelverein e. V..

**CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 195.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODE DU BIEN: 25016017 - 15754 Prieros**

## 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)