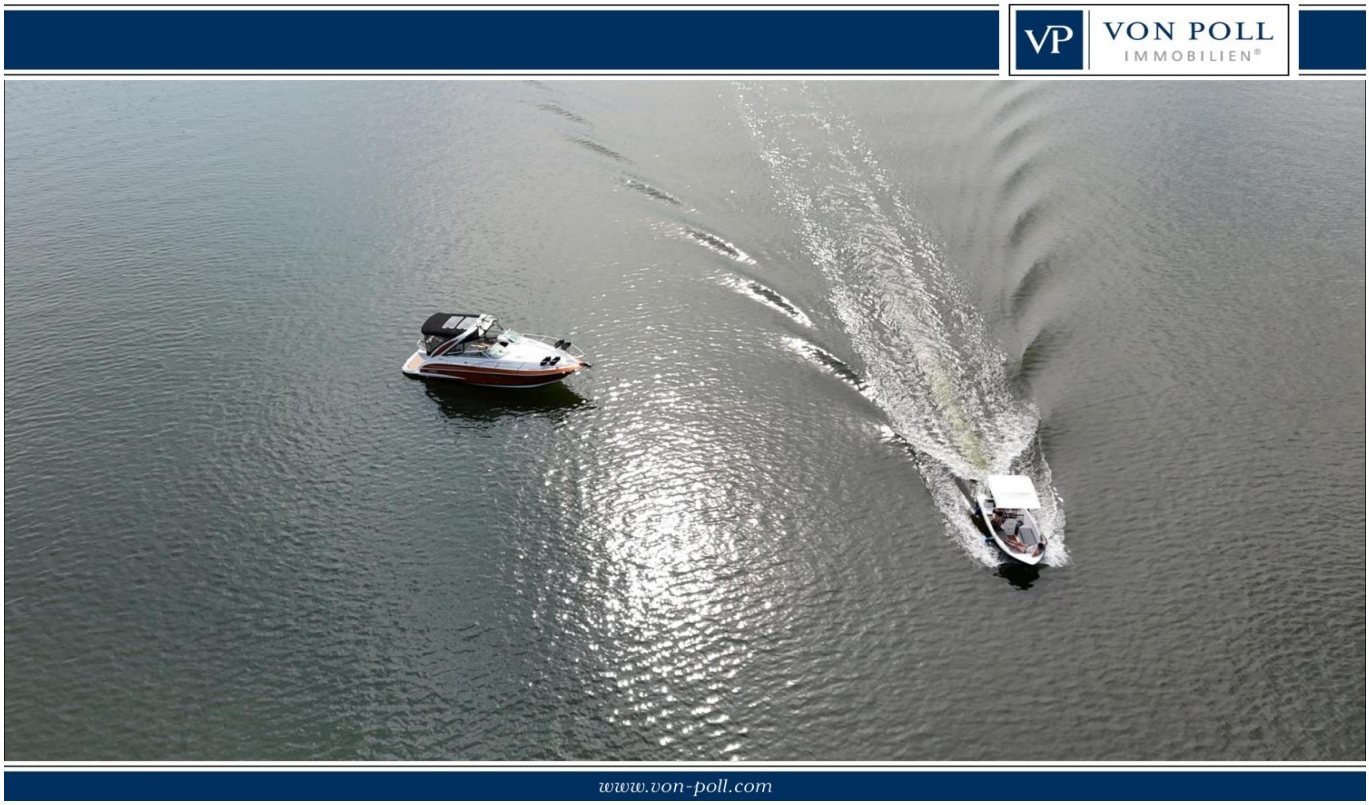
Grünheide (Mark)

Seeliegenschaft - Herrschaftliche Villa mit ca. 40 Meter direkter Uferlage am Peetzsee

??????? ????????: 22016033



???? ??????: 1.990.000 EUR • ?????????: ca. 342,04 m^2 • ???????: 7 • ?????? ???: 2.293 m^2

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ??? ?????

??????? ????????	22016033
?????????	ca. 342,04 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	7
????????	3
???? ??????????	1896
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	1.990.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2002
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.11.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	117.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2001

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ???????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ???????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ???????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ???????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ???????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ???????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ???????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ???????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ???????

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

??? ????? ????????

Direkt am Peetzsee, mit eigenem Steg und auf einem parkähnlich angelegten ca. 2.293 m² großen Grundstück, befindet sich diese traumhafte Villa aus dem Jahr 1896. Die Villa wurde von den jetzigen Eigentümern im Jahr 2001/2002 vollkommen entkernt, saniert und heutigen Wohnbedürfnissen angepasst. Historische Elemente des Hauses wurden erhalten, aufgearbeitet und erneuert.

Die Villa bietet Platz auf ca. 342 m² Wohnfläche, davon ca. 82 m² Wohn-/Nutzfläche im Souterrain und besticht durch ihren historischen Charakter mit opulenter Deckenhöhe von 3,60 m im Erdgeschoss, Stuckverzierungen sowie einem großzügigen Treppenflur mit aufgearbeiteter original Holztreppe. Die Zimmertüren im Innenbereich weisen eine Größe von 1m x 2m auf, sind aufwendig aufgearbeitet und besitzen, passend zum Charakter des Hauses, historische Türbeschläge.

Im Erdgeschoss der Villa befinden sich neben einem großzügigen Entree mit Kachelofen, das Lesezimmer, das Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zutritt zum Wintergarten, das Esszimmer mit Rundkamin und Blick auf den See, die Küche mit anschließendem Vorratsraum und ein Gäste-Bad. Die Fussböden im Wohnbereich bestehen aus den ursprünglichen Holzdielen, die hochwertig aufgearbeitet wurden. Der beheizte Wintergarten hat eine elektrische Fussbodenheizung und ist mit Fliesenbelag ausgestattet.

Über den großzügigen Treppenflur der Villa gelangt man sowohl in das Souterrain des Hauses, als auch in das Obergeschoss.

Der Grundriss der Zimmer im Obergeschoss wurden im Zuge der Kernsanierung verändert. So entstand auf einer Seite aus ursprünglich 3 Zimmern 1 großer heller Raum mit offen gelegten Holzbalken und herrlichem Blick zum See. Im Obergeschoss findet man weiterhin ein Arbeitszimmer, das Masterbad mit Dusche und Badewanne sowie das großzügige Schlafzimmer mit anschließendem Ankleidezimmer und Zutritt auf einen nach Osten ausgerichteten Balkon.
Der Dachboden der Villa wurde ebenfalls ausgebaut. Großzügige Dachfenster ermöglichen Tageslicht, eine Nutzung als Arbeits- oder Hobbyraum ist durchaus denkbar.

Im Souterrain des Hauses befinden sich zwei weitere Zimmer, die derzeit als Gäste-/Schlafzimmer genutzt werden, ein großzügiger Flurbereich sowie ein Bad mit Dusche und WC.

Weiterhin sind auf dieser Ebene zwei Kellerräume, die als Heizungsraum, Vorratsraum sowie Wasch- und Trockenraum genutzt werden. In einem der Räume ist ein uriger Weinkeller untergebracht. Die Böden der Kellerräume haben den ursprünglichen Ziegelsteinboden beibehalten.

Die nach Westen ausgerichtete Terrasse am Haus erreicht man über das Treppenhaus mit Ausgang zwischen Souterrain und Erdgeschoss. Der halbrund gestaltete Terrassenbereich mit Natursteinboden und schmiedeeiserner Umrandung, ist an den Charakter der Villa angelehnt. Von dort hat man einen traumhaften Blick auf den Peetzsee und in den großzügigen Garten mit wundervoller Bepflanzung. Ein eigener Steg gehört mit zum Verkaufsobjekt.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein neuwertiges Strand-/Sommerhaus mit zwei Zimmern, ein Holzgartenhaus und eine Laube mit Werkstatt. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, Wallbox und äußerlich optischer Angleichung an die Villa, runden das gesamte Objekt ab.

Die Zufahrt zum Verkaufsobjekt führt über das nebenliegende Nachbargrundstück. Die Dienstbarkeit dafür ist grundbuchlich geregelt.

Möchten Sie sich einen Eindruck von diesem herrschaftlichen Anwesen mit eigenem Seezugang verschaffen? Dann stehen wir Ihnen jederzeit gern für Besichtigungstermine zur Verfügung!

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

????????????? ??? ???????

VILLA:
- Baujahr 1896, 2001/2002 kernsaniert
- Massivbauweise
- doppelflügelige Holzeingangstür mit Ornamenten
- Ornamentfenster mit Bleiverglasung im Treppenflur
- Gaszentralheizung von Buderus
- Kamin im Wohn- und Esszimmer
- Kachelofen im Treppenflur
- Wintergarten mit elektrischer Fußbodenheizung
- Holzfenster doppelt verglast
- teilweise manuell bedienbare Außenjalousien
- Masterbad mit elektrischer Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- Dachboden ausgebaut
- großzügiger Treppenflur mit original aufgearbeiteter Holztreppe
- original Holz-Innentüren, 1 m x 2 m
- teilweise original erhaltene Türbeschläge
- Stuckdeckenverzierungen
- Böden mit Holzdielen, Echtholzparkett, Fliesen und Teppich
- Terrasse in Westausrichtung und mit Natursteinboden
- Dacheindeckung Villa und Garage mit engobierten Ziegelsteinen

GRUNDSTÜCK/AUSSENBEREICH:
- Seeliegenschaft mit Westausrichtung
- parkähnlich angelegtes Grundstück
- Uferzone ca. 38 m mit eigenem Bootssteg
- Uferbereich Schwemmland mit bestehendem Pachtvertrag
- großzügige Einfahrt zur Garage
- Einfahrt und Wege mit Naturstein gepflastert
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und Wallbox
- Strandhaus mit 2 Räumen und Blick zum See
- Holzgartenhaus mit Werkstatt
- Laube mit Sitzecke

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

??? ??? ??? ??????????

LAGE/ VERKEHR:
Alt Buchhorst ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Grünheide (Mark) im Landkreis Oder-Spree im Land Brandenburg. Mit dem Auto gelangt man von Grünheide 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 A10, 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.
Die nächst größere Stadt ist Erkner. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte, Tankstellen und Restaurants in erreichbarer Nähe. Der größte Arbeitgeber in der Region ist die TESLA Gigafactory. Die Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt über insgesamt 8 Kitas und 5 Schulen:
1. DOCAMUS Privatschulen - Campus Grünheide, Oberschule und Gymnasium
2. Bettina-von-Arnim Oberschule Grünheide
3. Gehart-Hauptmann Grundschule und Oberschule
4. Freie Montessori Schule Hangelsberg, Grundschule, Oberschule und Gymnasium (kofinanziert von der EU)
5. Philipp-Melanchthon-Gymnasium Grünheide

FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:
Durch die seenreiche Landschaft haben Sportfreunde ausgiebige Möglichkeiten zum Baden, Surfen, Paddeln, Wandern, Radfahren, Reiten und Joggen. Der an Alt Buchhorst direkt anliegende Peetzsee, welcher zur Grünheider Seenkette gehört, dient als Bade- und Angelgewässer und bietet eine Wasserverbindung bis nach Berlin, zur Ostsee und in die weite Welt. Er wird durchflossen von der Löcknitz, einem Nebenfluss der Spree. Rund um den See befinden sich mehrere kleine Badestellen im Wald sowie ein Campingplatz mit Badestrand mit vielen Spielmöglichkeiten für Kinder.

WIRTSCHAFT:
Die Tesla-Gigafactory eröffnete bereits 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.

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.11.2032.
Endenergiebedarf beträgt 117.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 22016033 - 15537 Grünheide (Mark)

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com