

Prieros

Gepflegtes Einfamilienhaus am Waldrand mit Einliegerwohnung, Ausbaureserve und großzügigem Garten in Seenähe

???????? ??: 25016017



www.von-poll.com

???? ??: 689.000 EUR • ??: ca. 172 m² • ??: 4 • ??: 2.079 m²

??????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

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

???????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

?? ??? ??????

???????? ?????????	25016017	???? ?????	689.000 EUR
??????????	ca. 172 m²	?????	??????????
????????	4	??????????????	??????????????
????????	2	??????????	Käuferprovision
???? ???????????	1982		beträgt 3,00 % (inkl.
???? ???????????	1 x ???????????		MwSt.) des
	???? ???????????,		beurkundeten
	1 x ?????		Kaufpreises
		??????	??????
		??????????	
		??????????????????	ca. 100 m²
		?????	
		??????	WC ???????????,
			??????, ?????,
			?????
			??????????????
			??????

??????? ??????????: 25016017 - 15754 Prieros

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	??????	195.00 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	20.02.2033	??????????? ???????????	F
???? ???????????	????	??????????? ??????????? ??????????	1982
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ?????????????????	

???????? ?????: 25016017 - 15754 Prieros

?? ???????



???????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

?? ????????



???????? ???????? : 25016017 - 15754 Prieros

?? ????????



???????? ???????? : 25016017 - 15754 Prieros

?? ????????



???????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

?? ????????



??????? ??????: 25016017 - 15754 Prieros

?? ???????



???????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

?? ????????



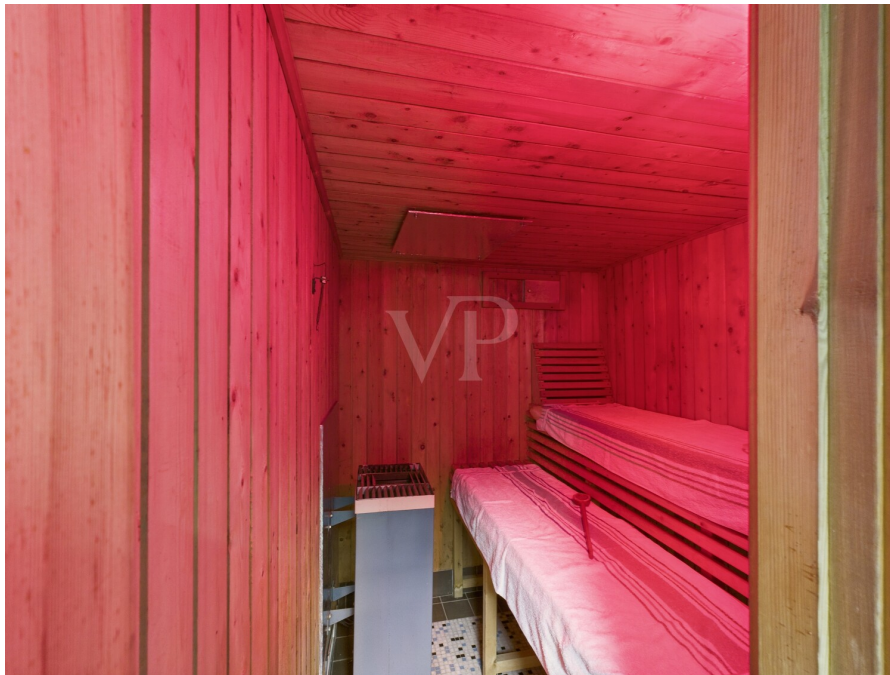
??????? ???????: 25016017 - 15754 Prieros

?? ????????



???????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

?? ????????



??????? ???????? : 25016017 - 15754 Prieros

?? ????????



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.

??????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

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

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1982 vereint großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine begehrte Lage am Waldrand – nur wenige Schritte vom See und der Dahme entfernt. Es präsentiert sich als vielseitiges Zuhause für unterschiedlichste Lebensmodelle: Ob für die Familie, das Mehrgenerationen-Wohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das Hauptgebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m² im Erdgeschoss, während weitere ca. 100 m² Nutzfläche im Kellergeschoss zur Verfügung stehen. Das Dachgeschoss bietet zudem etwa 110 m² Grundfläche als Ausbaureserve, sodass hier noch individueller Gestaltungsspielraum besteht. Die Einliegerwohnung im separaten Nebengebäude ergänzt das Angebot um zusätzliche 37 m² Wohnfläche, die sowohl als Büro, Gäste- oder Ferienapartment genutzt werden kann. Insgesamt stehen Ihnen somit ca. 172 m² Wohnfläche und ca. 200 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Das großzügige, ca. 2.079 m² große Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten der Gartennutzung und bietet einen freien Blick in den angrenzenden Wald. Im Außenbereich befindet sich eine erhöhte und überdachte Terrasse mit Kamin, die ganzjährig gesellige Stunden im Freien ermöglicht. Im Inneren des Hauses sorgt ein Kamin im Wohnzimmer für behagliche Abende. Ein lichtdurchfluteter, beheizbarer Wintergarten erweitert den Wohnbereich und verbindet das Haus harmonisch mit der Natur.

Im Erdgeschoss finden Sie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten und zur Terrasse. Ergänzend stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer zur Verfügung. Die Küche ist funktional und bietet ausreichend Raum für geselliges gemeinsames Kochen. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das voll ausgebaute Kellergeschoss eröffnet viele Nutzungsmöglichkeiten: Hier gibt es einen Arbeitsbereich, einen Partyraum, ein weiteres vollwertiges Bad, zwei Schlafzimmer, eine Waschküche sowie zwei separate Heizungsräume. Die vorhandene Zentralheizung – betrieben mit Öl – versorgt das gesamte Haus zuverlässig mit Wärme. Ebenso ist die Sauna ein besonderes Highlight im Kellergeschoss.

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage verbindet ein hohes Maß an Wohnkomfort mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem weitläufigen Grundstück. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns

auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

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

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)

??????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

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

LAGE:

Heidesee 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 Heidesee 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..

??????? ?????????: 25016017 - 15754 Prieros

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 195.00 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25016017 - 15754 Prieros

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

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

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