

Prieros

# Jól karbantartott családi ház erdő szélén nagyamalakással, bővítési lehetőséggel és tágas kerttel egy tó közelében

VP azonosító: 25016017



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

VÉTELÁR: 590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 2.079 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros**

## Áttekintés

VP azonosító	25016017
Hasznos lakótér	ca. 172 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Fürdőszobák	2
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	590.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.02.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



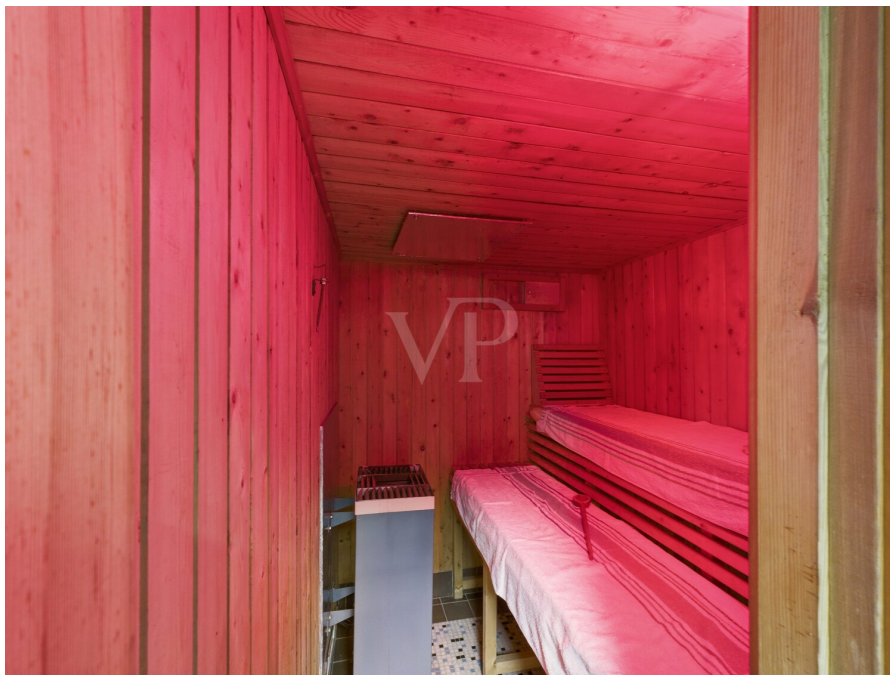
VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros

## Az ingatlan



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.

**VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros**

## Az első benyomás

Ez a szeretettel karbantartott, 1982-ben épült családi ház tágas lakóteret, jól megtervezett alaprajzot és kívánatos elhelyezkedést kínál az erdő szélén – csupán pár lépésre a tótól és a Dahme folyótól. Sokoldalú otthont kínál különféle életstílusokhoz: legyen szó családról, többgenerációs együttélésről, vagy a lakhatás és a munka kombinálásáról. A főépület földszintjén körülbelül 135 m<sup>2</sup> lakóterület található, míg az alagsorban további 100 m<sup>2</sup> hasznos tér áll rendelkezésre. A tetőtér körülbelül 110 m<sup>2</sup> bővíthető lakóterületet kínál, további teret biztosítva az egyedi kialakításnak. Egy különálló melléképületben található önálló lakás további 37 m<sup>2</sup> lakóterülettel egészíti ki a házat, amely irodaként, vendéglakásként vagy nyaralóként is használható. Összesen körülbelül 172 m<sup>2</sup> lakóter és körülbelül 200 m<sup>2</sup> hasznos tér áll rendelkezésre. A tágas, körülbelül 2079 m<sup>2</sup>-es ingatlan számos lehetőséget kínál a kerthasználatra, és akadálytalan kilátást nyújt a szomszédos erdőre. Kívül egy emelt és fedett terasz kandallóval, amely egész évben kellemes szabadtéri összejöveteleket tesz lehetővé. Bent a nappaliban található kandalló biztosítja a hangulatos estéket. A világos, futó télikert kiterjeszti a lakóteret, és harmonikusan összeköti a házat a természettel. A földszinten található a világos nappali, ahonnan közvetlenül elérhető a télikert és a terasz. Egy hálószoba, egy gyerekszoba és egy modern fürdőszoba is rendelkezésre áll. A funkcionális konyha bőséges helyet kínál a közös főzéshez. Ezen a szinten egy vendég-WC teszi teljessé az elrendezést. A teljesen befejezett pince számos felhasználási lehetőséget kínál: található benne egy dolgozószoba, egy rendezvényszoba, egy másik teljes fürdőszoba, két hálószoba, egy mosókonyha és két különálló kazánház. A meglévő olajtűzelésű központi fűtés megbízhatóan biztosítja a meleget az egész házban. A szauna az alagsor egy másik különlegessége. Ez a csendes helyen, az erdő szélén található családi ház a magas szintű lakhatást rugalmas felhasználási lehetőségekkel és tágas telekkel ötvözi. További információkért vagy megtekintés egyeztetése érdekében vegye fel velünk a kapcsolatot – várjuk érdeklődését!

**VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros**

## **Részletes felszereltség**

### **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)

**VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros**

## Minden a helyszínról

### 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..

**VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25016017 - 15754 Prieros**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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