

Grünheide

# AZONNAL ELÉRHETO: Tóparti ingatlan Berlin délkeleti részén

VP azonosító: 21016018

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 999.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.170 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

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

VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 21016018                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 150 m²                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1939                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 999.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 70 m²                                                                 |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.11.2031    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 121.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2007                       |

VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## Az ingatlan





VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## Az ingatlan



VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## Az ingatlan





VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## Az első benyomás

Eladó egy tóparti ingatlan egy történelmi családi házzal közvetlenül a Möllensee-tó partján, Berlinton délkeletre. A motorcsónakok szerelmesei a nyílt tavak vízi útjain keresztül érhetik el a Balti- és a Földközi-tengert. Az ingatlan egy csendes, 30 km/h sebességu zónában található, ahol csak helyi forgalom van. A közvetlen környéket jól karbantartott családi házak és kellemes társasági környezet jellemzi. Nincs közműcsatorna-rendszer. Jelenleg a szennyvizet egy decentralizált emésztögödörben gyűjtik, és havonta mobil porszívókkal ürítik. A ház vizuálisan vonzó és jó szerkezeti állapotban van. A tulajdonos az 1990-es években felújította az ablakokat, a homlokzatot és a teraszt, legutóbb 2013-ban cserélte ki a futási rendszert, 2014-ben pedig a tetőt kiváló minőségű agyagcserepekre. Egy elektromos kapu és egy tágas elokert biztosítja a hozzáférést a körülbelül 1170 m<sup>2</sup>-es tóparti ingatlanhoz. Az ingatlant a part mentén felújítják, ezért körülbelül 100 m<sup>2</sup>-rel nagyobb lesz. Az új tulajdonos egy térkövezett kocsifelhajtón és egy második bejáraton keresztül juthat be a garázsba a pincébe. Az ingatlant 1939-ben építették, és a jelenlegi tulajdonosok nagy hangsúlyt fektettek a történelmi elemek megőrzésére. Ez nyilvánvaló az eredeti fa lambériában, a nappali és étkező történelmi dupla ajtajában, a deszkapadlóban, valamint az eredeti, korláttal és korláttal ellátott falépcsőben. Az ingatlan összesen körülbelül 150 m<sup>2</sup> lakóterületet és további 70 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál. Az ingatlan egyik fő jellemzője az előnyös nyugati fekvése, amely szinte minden szobából csodálatos panorámás kilátást nyújt a Möllentóra. A szemközti, beépítetlen partszakasz tovább fokozza ezeket a benyomásokat. A vízi sportok szerelmesei és az úszók számos szórakozási lehetőséget találnak a nagy és gondosan karbantartott, saját partszakasszal, közvetlen vízparti hozzáféréssel és privát csónakkikötővel rendelkező telken. Lélegzetelállító naplementéket élvezhet a foház emelt teraszáról vagy a melléképületből, amelynek alatt csónakház található. Pihenjen és lazítson családjával vagy barátaival a nap végén, elszakadva a mindennapok nyüzsgésétől. MEGJEGYZÉS: Az ingatlan azonnal elérhető.

VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Minden a helyszínról

### 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 Badestrand mit vielen Spielmöglichkeiten für Kinder. Für Wander-Liebhaber gibt es einen Wanderweg direkt am Möllensee (Möllenseeumwanderung). 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.

VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 21016018 - 15537 Grünheide

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b, 15537 Erkner

Tel.: +49 3362 - 50 97 730

E-Mail: [erkner@von-poll.com](mailto:erkner@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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