

Groß Köris

## Seeliegenschaft mit Villa auf parkähnlichem Anwesen - 40 Meter private Uferzone

*Codice oggetto: 23206066*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 370 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.684 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23206066	Prezzo d'acquisto	1.690.000 EUR
Superficie netta	ca. 370 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualificazione	1995
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1930	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 4 x Garage	Superficie lorda	ca. 258 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	246.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2032	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## La proprietà



Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## La proprietà



Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## La proprietà



Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## La proprietà



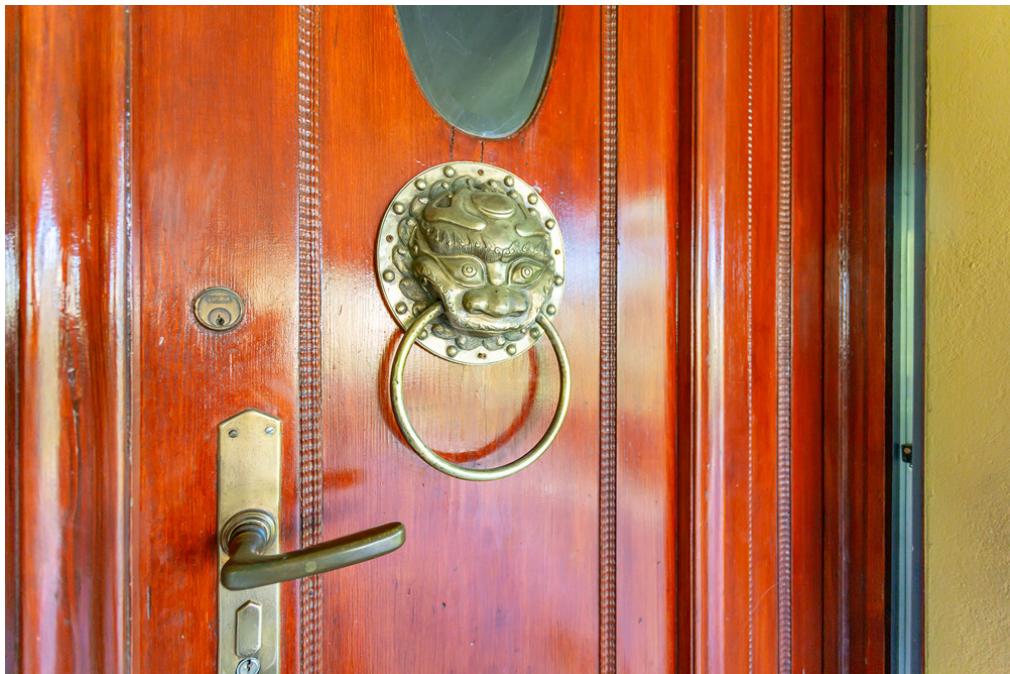
Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## La proprietà



Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## La proprietà



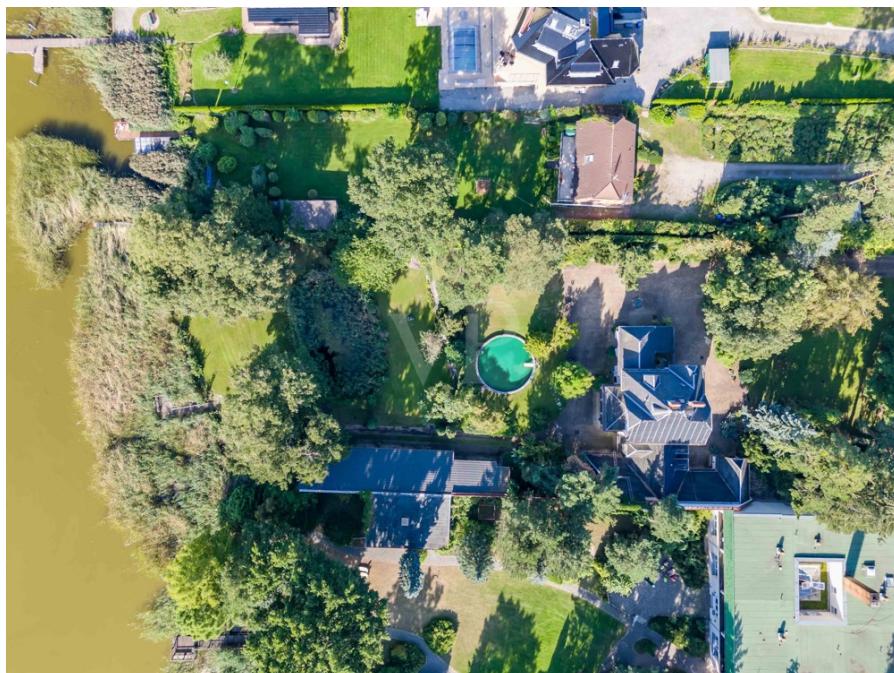
Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## La proprietà



Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## La proprietà



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.

**Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris**

## Una prima impressione

Auf dem ca. 6.700 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichem Grundstück befindet sich die zum Verkauf stehende Villa aus der Zeit des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Die Immobilie befindet sich direkt am Zemminsee und der Zugang ist nur über das private Grundstück möglich. Es gibt keine Wanderwege für die öffentliche Nutzung.

Das Besondere an dieser Immobilie ist das private Wassergrundstück mit Westausrichtung an der Teupitzer Seenkette. Eine repräsentative Toreinfahrt mit großzügigem Vorgarten eröffnet der Seeliegenschaft den Zugang. Auf dem landschaftlich eindrucksvollem Grundstück - mit historisch gewachsenem Baumbestand - befindet sich ein Naturteich, ein großer Outdoor-Pool, ein Bootshaus mit Boots-Hafen. Direkt am Wasser wurde ein Steg errichtet, der zum Schwimmen oder Sonnenbaden einlädt.

Die Villa verfügt über vier Etagen: Dem Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und einem Untergeschoss. Das Untergeschoss kommt einem Souterrain gleich, da es in allen Räumen über Tageslicht verfügt.

Einige Elemente des gründerzeitlichen Charmes wurden in der Villa erhalten, z. B. die historische Treppe im Entrée des Hauses. Insgesamt befinden sich 8 Zimmer in der Immobilie.

1993-1995 wurde die Villa komplett kernsaniert.

Die Immobilie befindet sich in einem Mischgebiet, somit ist neben der Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung möglich.

Eine Bebauung auf dem vorderen Grundstück ist möglich. Hier gilt § 34 BauGB, das Gebäude muss sich in Art und Größe in die umliegende Bebauung einfügen.

### NUTZUNGSKONZEPTE:

- Mehrgenerationen-Wohnkonzept (Eltern, Kinder, Enkelkinder)
- Wohngemeinschaften
- Praxisbetriebe (Ärzte oder therapeutische Praxen)
- Dentallabore, Labore aller Art
- Kanzleibetriebe (Anwälte/ Steuerberater)
- Architektur- bzw. Ingenieurbüros
- Werbeagenturen, Event-Agenturen, Hochzeits-Location

- Druckerei mit Maschinenpark
- IT-Support-Agenturen, Fotostudios
- Internetvertriebs- & Handelsgesellschaften
- Energie- & Infrastrukturversorger
- Organisationen, Institutionen, Vereine, Stiftungen
- Regionale Verwaltung
- Versicherungs- und Finanzierungsagenturen
- Werkstätten mit stiller Ausrichtung
- Handwerksfachbetriebe mit stiller Ausrichtung

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie mit uns einen persönlichen Besichtigstermin.

Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris

## Dettagli dei servizi

### VILLA:

- kein Denkmalschutz
- massive Bauweise
- Dach mit Pappschindeln gedeckt, Zinkrinnen
- 1993-1995 Kernsanierung des EG, 1. OG, 2. OG
- 1983 erfolgte ein massiver Anbau
- Holzkastenfenster mit ansprechenden Holzfensterläden
- Böden im EG und OG gefliest, DG mit Teppichboden
- zwei Kamine (EG und OG)
- Wohnzimmer im EG mit Natursteinwand und Kamin
- Wohnzimmer im EG mit großer Terrasse und Seeblick
- Esszimmer im OG mit hochwertigem Kamin (grüner Mamor)
- Ölheizung mit ca. 10.000 l Tanks
- 2023 wurde für die Heizung ein neuer Brenner eingebaut
- 3 Marmorbäder, davon 1 Bad en Suite
- 2 Küchen (EG und OG)
- Sauna mit Dusche und WC im EG

### AUSSENANLAGEN:

- imposante, große Einfahrt mit Vorgarten
- Springbrunnen vor der Villa
- gewachsener Baumbestand, Hecken und Ziersträucher
- Outdoor-Pool mit Filteranlage
- Steganlage mit ca. 0,60 - 1,00 m Wassertiefe
- massives Bootshaus mit Bootsgarage
- das Anwesen ist komplett eingefriedet
- zwei große Terrassen
- Grundstück nicht einsehbar durch Nachbarschaft

### MEDIEN:

- Elektro, Trinkwasser und Telekommunikation im Haus
- Gas liegt in der Straße vor dem Grundstück
- Abwasser wird über eine dezentrale Sammelgrube entsorgt
- Internetverfügbarkeit: ca. 100 Mbit/s Download
- Glasfaserkabel wurde vor dem Haus verlegt

**Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris**

## Tutto sulla posizione

### GEOGRAFIE/ LAGE/ VERKEHR:

Groß Köris liegt ca. 40 km südlich von Berlin und hat Zugang zu den Teupitzer Seenketten (Bundeswasserstraße). Groß Köris ist über die Anschlussstelle der Bundesautobahn 13 Berlin – Dresden erreichbar. Direkt vor dem Grundstück befindet sich die Auf- und Abfahrt zur Autobahn. Der Ort liegt an der Landesstraße L 74 von Wünsdorf nach Märkisch Buchholz und alle wichtigen Autobahnen vor den Toren Berlins sind schnell zu erreichen (A13, A12, A10).

Der Bahnhof Groß Köris befindet sich an der Bahnstrecke Berlin–Görlitz und wird von der Regionalbahnlinie RB 24 (Eberswalde–Berlin–Senftenberg) bedient.

Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist ca. 30 Auto-Minuten entfernt. Der Bahnhof Groß Köris ist 2 Gehminuten vom Anwesen entfernt. Er wird von der Regionalbahnlinie RB 24 (Eberswalde–Berlin–Senftenberg) bedient. Busse pendeln von Groß Köris zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück.

### INFRASTRUKTUR/ SCHULEN:

Direkt in Bahnhofsnähe wurden die Grundschule und Oberschule errichtet. Ein Gymnasium wird derzeit in der Gemeinde gebaut. Der Ort bietet ein Tankstelle, Supermärkte, eine Apotheke, Gaststätten, Hotels und Restaurants.

### FREIZEIT/ SPORT/ NATUR/ SEHENSWERTES:

Schloss Teupitz, auf einer Halbinsel im Teupitzer See, wurde erstmals 1307 als Burg Tupcz erwähnt. Es stammt aus dem 15. und 17. Jahrhundert und wurde als Hotel genutzt. Das Schloss ist heute Privatbesitz. Die Heilig-Geist-Kirche, gotischer Backsteinbau aus dem Jahr 1346, der Fontane-Park an der Seebrücke.

Eingeschlossen in einer Seenlandschaft bietet Groß Köris einen außerordentlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Wassersportler und Bootsbesitzer können über den Schweriner und Teupitzer See bis an die Ostsee und weiter zum Mittelmeer schippern. Die Region um Groß Köris wird von vielen Wanderwegen erschlossen. Ein 13 km langer Rundwanderweg führt von der Innenstadt zum Tütschensee und zum Tornower See. Der 66-Seen-Wanderweg führt durch Egsdorf, Mittelmühle, zum Tornower See, Teupitz und zum Nicolasee. Der Berliner Golf- und Countryclub in Motzen ist unweit entfernt. Die 18-Lochanlage auf einer Fläche von 110 ha harmonisch angelegte Golfanlage besticht durch ihre Weiträumigkeit und Offenheit.

**WIRTSCHAFT:**

Der größte Arbeitgeber ist das Asklepios-Fachklinikum für Psychiatrie und Neurologie.

Die TESLA GIGA-FACTORY ist nur 20 Autominuten vom Haus entfernt.

**Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 246.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.  
**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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 23206066 - 15746 Groß Köris**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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