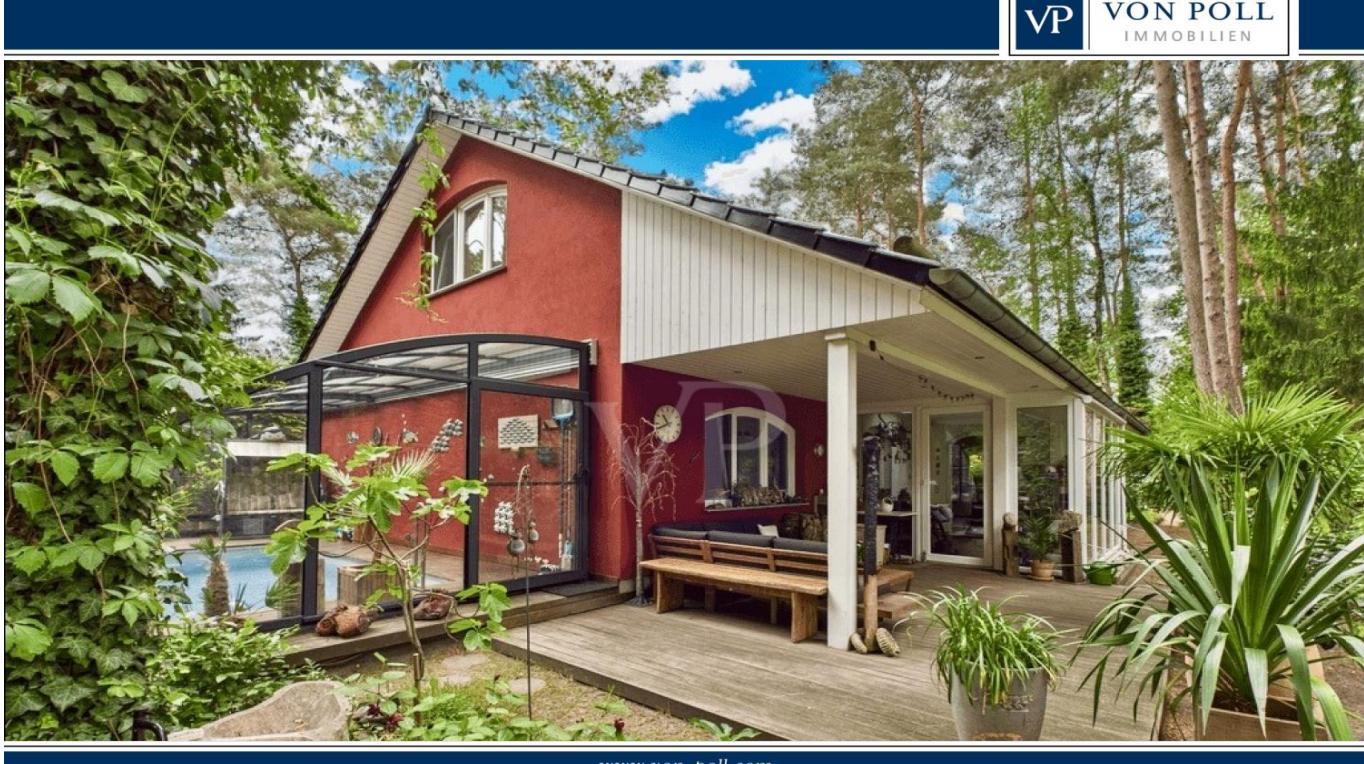


Petershagen

## Accogliente casa in una posizione ricercata con ampio giardino e piscina privata

**Codice oggetto: 25206047**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 848.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 906 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

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

Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |                                    |   |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25206047                           | Prezzo d'acquisto                  | 848.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 195 m <sup>2</sup>             | Casa                               | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde                        | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Vani                | 4                                  | Modernizzazione / Riqualificazione | 2015  |
| Camere da letto     | 2                                  | Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Bagni               | 2                                  | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Anno di costruzione | 2005                               |                                    |   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |                                    |   |

Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## Dati energetici

|   |             |   |                                     |
|---|-------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 68.80 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.06.2035  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## La proprietà



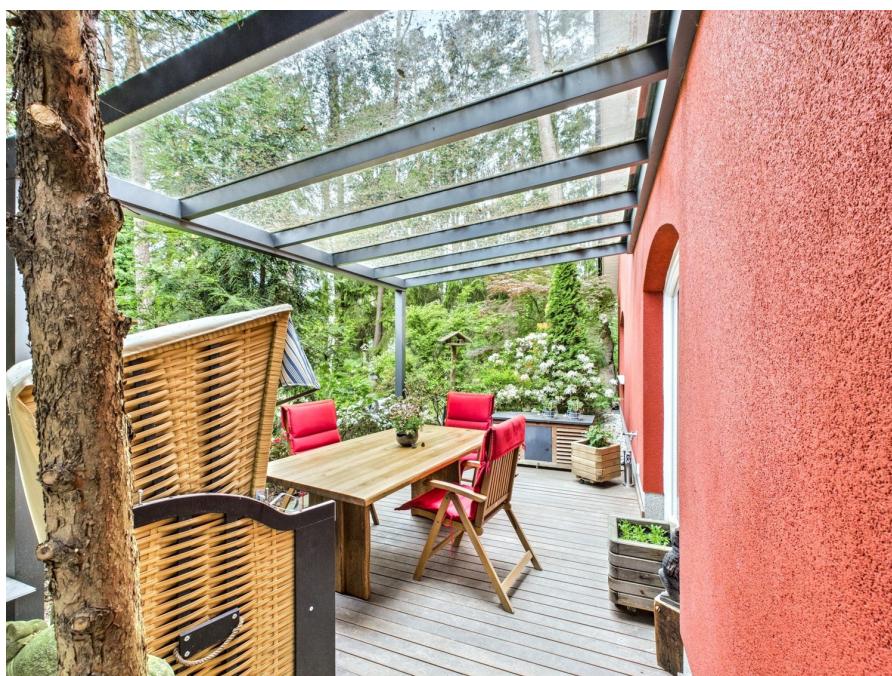
Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## La proprietà



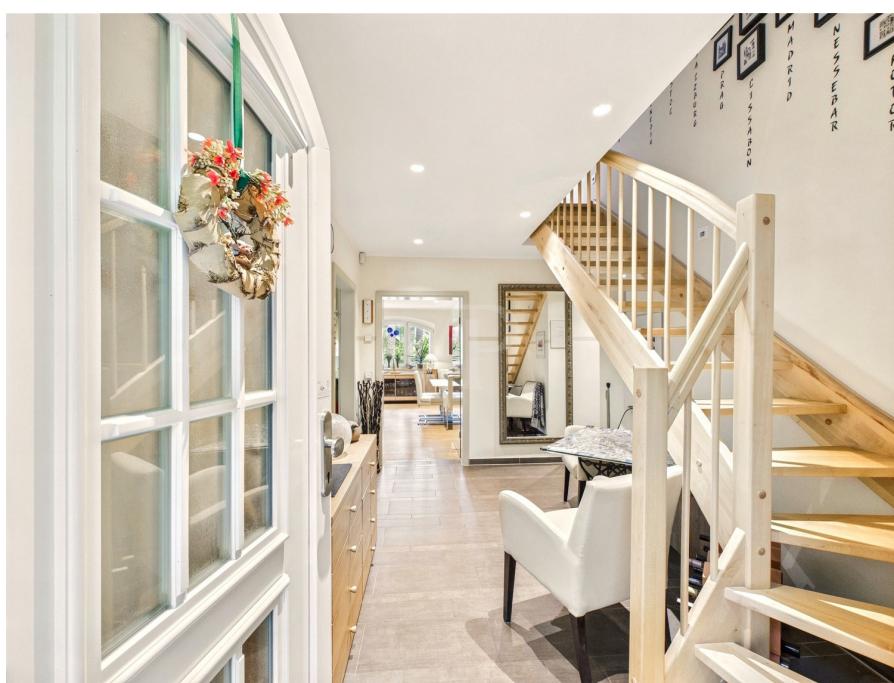
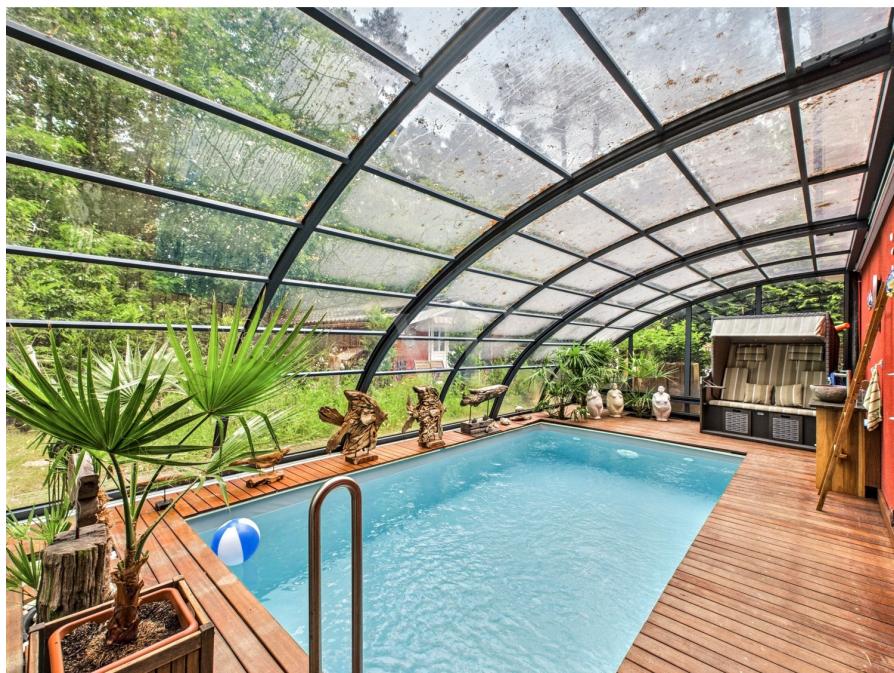
Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## La proprietà



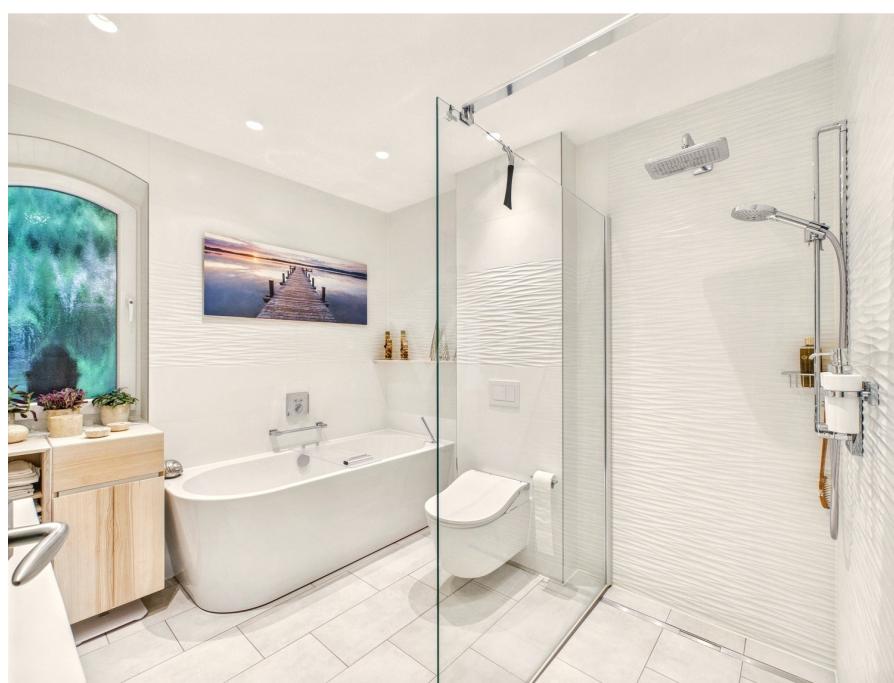
Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## La proprietà



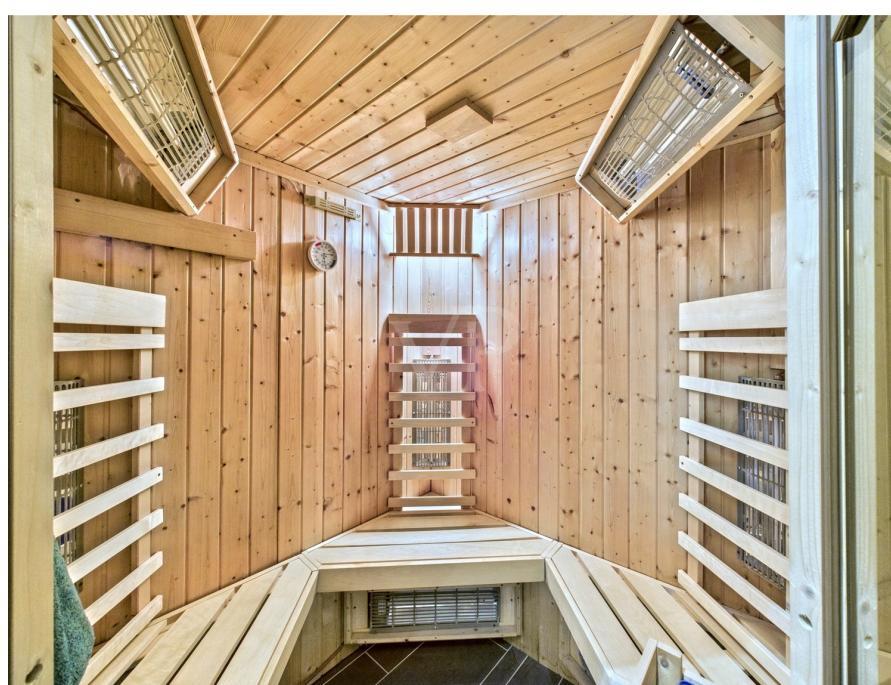
Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

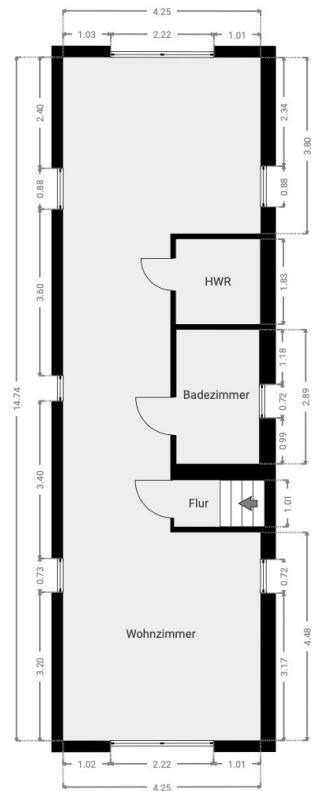
03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## Una prima impressione

In vendita una spaziosa casa indipendente, costruita nel 2005 e ampiamente ristrutturata tra il 2015 e il 2023. La casa offre circa 195 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è situata su un bellissimo terreno alberato di circa 906 m<sup>2</sup>. L'intera casa è dotata di finestre ad arco con doppi vetri che forniscono abbondante luce naturale. Il riscaldamento a pavimento in tutta la casa garantisce un riscaldamento efficiente e contribuisce a una temperatura confortevole. La casa combina comfort moderni con finiture di alta qualità, offrendo un eccellente comfort abitativo. Il corridoio conduce alla cucina, dotata di una cucina di marca Nolte, un sistema di aspirazione Bora, un'isola e tutti gli elettrodomestici necessari. Da qui si accede alla terrazza coperta esposta a sud, perfetta per rilassarsi all'aperto. Adiacente alla cucina si trova l'ampio soggiorno, dotato di un accogliente camino. L'accesso diretto alla splendida veranda vetrata consente momenti di relax. La camera da letto principale è direttamente collegata a un bagno privato, ampiamente ristrutturato nel 2023. Il bagno è dotato di vasca da bagno, cabina doccia, WC e sauna, ideale per rilassarsi a casa. Al piano terra si trovano anche un bagno per gli ospiti, una lavanderia e una sala hobby versatile che può essere utilizzata anche come ufficio. Il piano superiore vanta un design open space. Un'ampia galleria offre ulteriore spazio abitativo e include un bagno con doccia. Questo piano offre una varietà di utilizzi e può essere arredato in modo personalizzato. Il fiore all'occhiello dell'area esterna è la piscina di 5x3 metri, alimentata da un'efficiente pompa di calore e pannelli solari. La piscina è coperta e riscaldata, garantendo una temperatura confortevole da maggio a settembre circa. Dispone inoltre di un sistema di nuoto controcorrente e di un sistema di elettrolisi dell'acqua salata per l'autopulizia. Il giardino comprende una fontana e una cisterna da 6.000 litri per una facile irrigazione. Un posto auto coperto con wallbox si trova nel vialetto. Questa casa indipendente è situata in una zona residenziale tranquilla e molto ricercata. Sia l'interno che l'esterno della casa offrono un'atmosfera confortevole e invitante. Per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita, non esitate a contattarci!

Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## Dettagli dei servizi

### EINFAMILIENHAUS:

- extra breite Türen für behinderten gerechten Wohnen
- Wintergarten
- Kamin
- Nolte-Markenküche mit Bora Abluftsystem
- Masterbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Toto-WC
- Sauna für 3 Personen (Dampf-, Bio-, Infrarotsauna)
- Gäste-WC
- alle Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet
- Badezimmer, Küche und Dielenbereich sind gefliest

### AUßenanlagen:

- beheizter, überdachter Pool mit 1,60m Standtiefe, Gegenstromanlage und Salzwasserelektrolyse (beheizbar von Mai bis September über eine Wärmepumpe und Solaranlage)
- aufschaltbare Alarmanlage
- Gartenhaus mit 6 kW Solaranlage
- Carport mit Wallbox
- Außendusche
- Süd-Terrasse
- Nord-Terrasse
- Gartenbrunnen
- 6.000l Zisterne
- Holzunterstellplätze
- Baumbestand

Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## Tutto sulla posizione

### LAGE / VERKEHR:

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Petershagen der beliebten Gemeinde Petershagen/Eggersdorf im Landkreis Märkisch-Oderland, östlich von Berlin. Die naturnahe Lage verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit guter Anbindung an die Hauptstadt. Zahlreiche verschiedene Bushaltestellen erwarten Sie in einem Umkreis von neun Spazierminuten. Die Buslinien 931, 933 und 948 bringen Sie u. a. zum S-Bahnhof Strausberg, nach Fredersdorf, Altlandsberg, Eggersdorf, Fredersdorf und zu vielen weiteren Orten in der direkten Umgebung. Vom S-Bahnhof Petershagen Nord, zu dem Sie nur 18 Minuten spazieren, bringt Sie die S5 entweder direkt nach Strausberg oder Sie begeben sich auf eine Tour quer durch die Hauptstadt. Von hier aus gelangen Pendler und Besucher mit der S-Bahn in ca. 50 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof. Gute Rahmenbedingungen erwarten Sie auch als Autofahrer. Etwa zwölf Minuten fahren Sie bis zur Auffahrt Vogelsdorf der A10. Die B1 kreuzt den Berliner Ring, so dass Sie nicht nur wichtige Orte im Umland gut erreichen, sondern auch schnell und direkt in das Berliner Stadizentrum gelangen. Rund 45 Minuten dauert z. B. die Fahrt zum Alexanderplatz. Bis zum internationalen Flughafen BER benötigen Sie etwa 40 Minuten.

### BILDUNG: KITAS, SCHULEN UND VEREINE:

Verschiedene Kindergärten wie die Kita Giebelspatzen, die Kita Paradieschen an der Petruskirche oder die Kita Pusteblume liegen in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft. Im Anschluss an die Kindergartenzeit freuen sich die Katholische Grundschule St. Hedwig oder die Grundschule Petershagen auf den Besuch Ihrer Liebsten. Werden Ihre Kinder älter, besuchen Sie z. B. die Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe der FAWZ gGmbH. Alle Bildungseinrichtungen erreichen Sie schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Mit dem SV Blau-Weiß Petershagen bietet ein lokaler Sportverein ein buntes Sportprogramm für Ihre Nachmittage an. Hierpowern sich Ihre Liebsten nach der Schule u. a. beim Badminton oder Fußball aus. Klein und Groß werden hier genau den richtigen Sport entdecken!

### WIRTSCHAFT / INFRASTRUKTUR:

Die infrastrukturelle Versorgung ist hervorragend: In direkter Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten. EDEKA, REWE, ALDI, LIDL, Penny, Norma, Netto - den Lebensmittelhändler Ihrer Wahl erreichen Sie in Zukunft schnell mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Ein erweitertes Angebot bietet der Biomarkt "Grüner Laden" im südlichen Petershagen sowie ein Postcenter, KIK u.ä. Außerdem gelangen Sie schnell zu einem dm-Drogeriemarkt. Noch

mehr Vielfalt bietet eine Kaufland-Filiale in Vogelsdorf an der A10. Ebenso sind Obi und ein Baustoffhandel in 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Das Handelszentrum in Strausberg bietet Ihnen ein umfangreiches Sortiment an Moden, Textilien und verschiedenen Dienstleistungen. Reicht Ihnen das nicht, wartet die Großstadt Berlin mit unzähligen Shoppingangeboten ganz in der Nähe. Bummeln Sie gerne über Märkte, besuchen Sie den Petershagener Wochenmarkt und kaufen regionale Köstlichkeiten wie frisches Obst und Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren u.v.m.

#### FREIZEIT / NATUR:

Petershagen/Eggersdorf ist bekannt für seine grüne Umgebung und die hohe Lebensqualität. Zahlreiche Seen, Wander- und Radwege, Wälder und Parks laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Ob Spaziergänge entlang des Stienitzsees, Bötzsees, Straussees, Herrensees oder des Fängersees oder bei einem Ausflug in den Naturpark Märkische Schweiz kommen Naturfreunde hier voll auf ihre Kosten. Suchen Sie nach etwas Action, ist der Kletterpark CLIMP UP! eine ideale Option für Ihre Familie und Sie.

Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 68.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25206047 - 15370 Petershagen**

## 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)