

Heideseen - Prieros

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten, Waldblick, Garage und Vollkeller

Codice oggetto: 26206008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.061 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros**

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

**Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26206008
Superficie netta	ca. 83 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 83 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	118.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros

## La proprietà



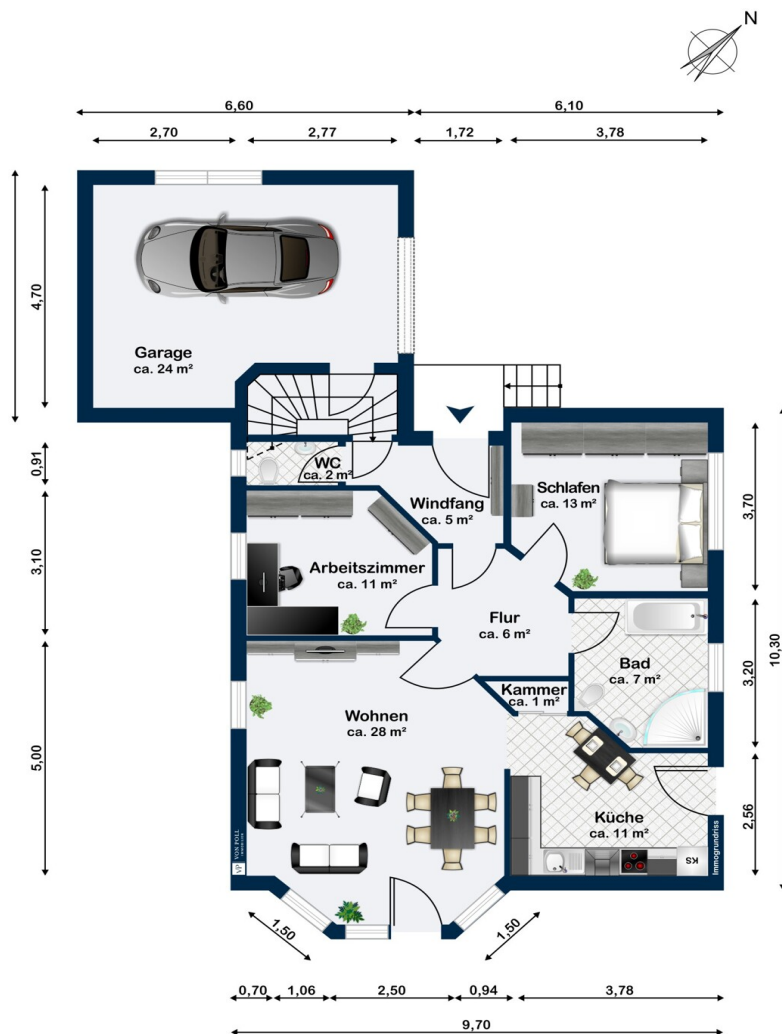
Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros

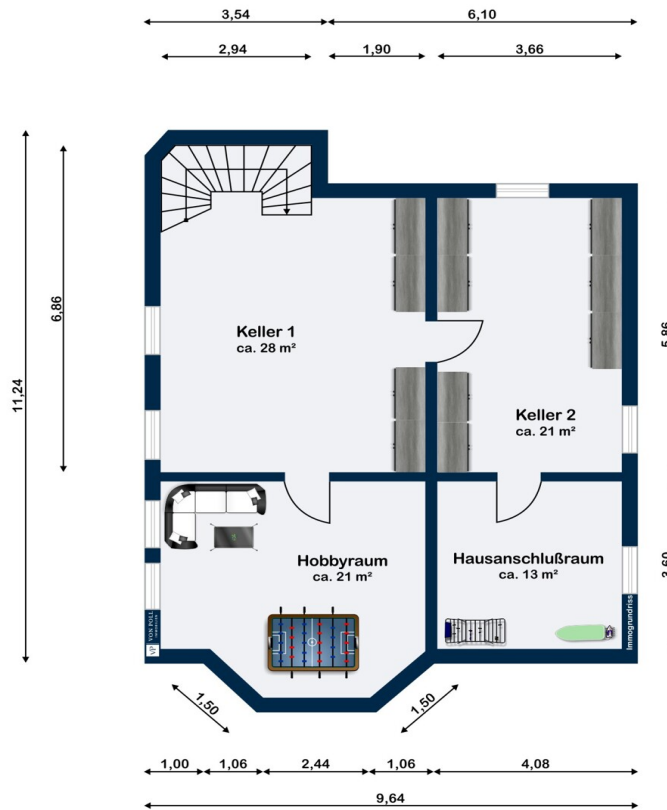
## La proprietà



Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros

## 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: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise bietet mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss) und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.061 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen in naturnaher Umgebung. Das im Jahr 2000 errichtete Haus befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Nachbarschaft, unmittelbar am Waldrand. Die ruhige Lage am Waldrand garantiert eine angenehme Privatsphäre sowie zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, welche mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind. Ein besonderes Highlight des Objekts ist der vollunterkellerte Bereich, der in gleicher Größe wie das Erdgeschoss ausgeführt wurde. Dank der großzügigen Raumhöhe und vielseitigen Möglichkeiten bietet der Keller nahezu Wohnflächencharakter und eröffnet viel Gestaltungspotenzial für individuelle Bedürfnisse – sei es ein Hobbyraum, Büro, Bad, Fitnessbereich oder weitere Nutzungskonzepte.

Im Jahr 2023 wurde eine Horizontalsperre und im Eingangsbereich eine Vertikalsperre versehen, sodass ein nachhaltiger Schutz gegen Feuchtigkeit gewährleistet sein sollte. Ein weiterer Mehrwert resultiert aus dem im Jahr 2023 installierten Balkonkraftwerk mit einem kleinen 2 kW Speicher, das zur effizienten Eigenstromerzeugung beiträgt. Die große, erhabene Terrasse eröffnet einen direkten Blick in den weitläufigen, grünen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und zum Verweilen im Freien einlädt. Für die Bewässerung steht ein Gartenbrunnen zur Verfügung, der eine nachhaltige und bequeme Gartenpflege ermöglicht. Die Garage ist direkt vom Haus aus zugänglich und bietet trockenen Komfort beim Be- und Entladen. Technische Annehmlichkeiten wie elektrische Rollläden und eine elektrische Toreinfahrt erleichtern den Alltag und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Durch die ruhige Umgebung und die Nähe zum Waldrand profitieren Sie von einer hohen Wohnqualität und einem ausgeglichenen Lebensumfeld.

Mit seinem durchdachten Raumangebot, dem vollunterkellerten Bereich und dem großzügigen Außenbereich richtet sich dieses Einfamilienhaus sowohl an Paare als auch an kleine Familien, die Wert auf Nachhaltigkeit, Komfort und eine ruhige Nachbarschaft legen. Hier gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen und genießen zugleich alle Vorzüge eines erschlossenen und gepflegten Umfelds. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie das Potenzial dieser Immobilie selbst vor Ort.

**Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros**

## Tutto sulla posizione

### 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.

### 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. 20 km. Der Bahnhof Friedersdorf liegt an der Bahnstrecke Königs Wusterhausen–Grunow und wird von der Regionalbahnlinie 36 Königs Wusterhausen–Beeskow–Frankfurt (Oder) bedient.

### INFRASTRUKTUR:

Kita, 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. Eine Tagespflege, Apotheke, Drogerie, Poststelle (im EDEKA-Markt), Metzger versorgen die Anwohner direkt in Prieros. Zwei Krankenhäuser stehen in Königs Wusterhausen und Bad Saarow zur Verfügung.

### FREIZEIT/NATUR:

Herrliche Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Aufgrund der wassereichen Lage ist der Angelsport sehr beliebt, aber auch Baden, Schwimmen, SUP, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das in idyllischer Landschaft - ist sehr exklusiv möglich. 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.

### VEREINE IM ORT:

Ein 20-Jahre bestehender Sportverein mit den Sektionen Volleyball, Badminton, Hockey, Tischtennis, Bogenschießen, Gymnastik 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. Eine wichtige Sport- und Freizeitgestaltung stellt der Angelsport dar, auch hier gibt es einen ansässigen Angelverein e. V.

**Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26206008 - 15754 Heidesee - Prieros**

## **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)**