

Heidensee / Friedersdorf

Wohnglück mit großem Garten, Nebengebäuden, Wintergarten und charmanter Architektur

Codice oggetto: 26206054



PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.300 m²

Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

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

Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26206054
Superficie netta	ca. 114 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	218.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

La proprietà



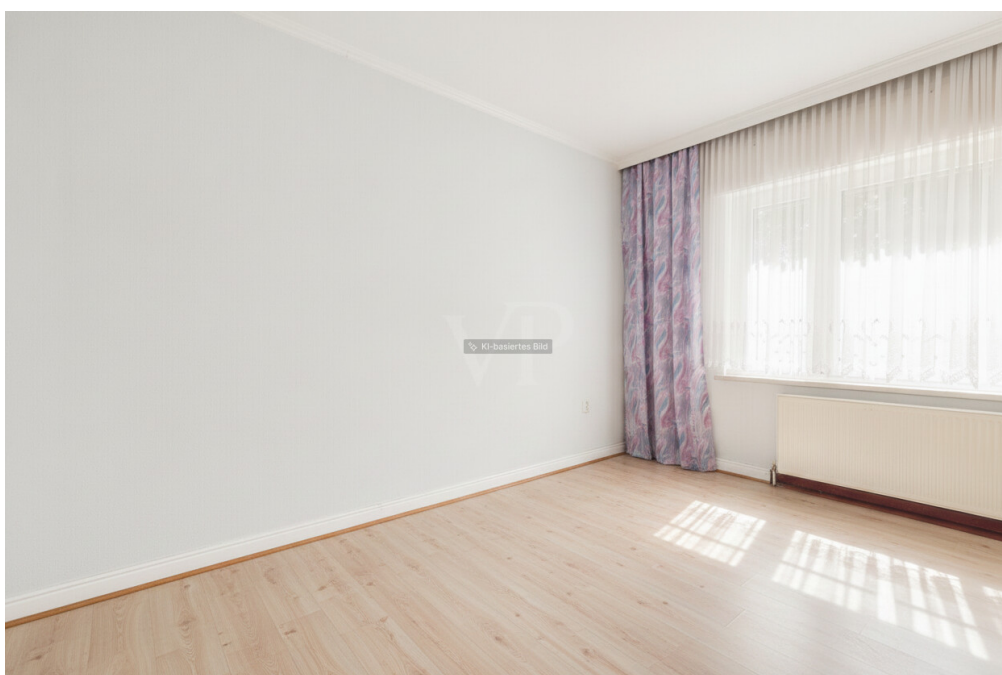
Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

La proprietà



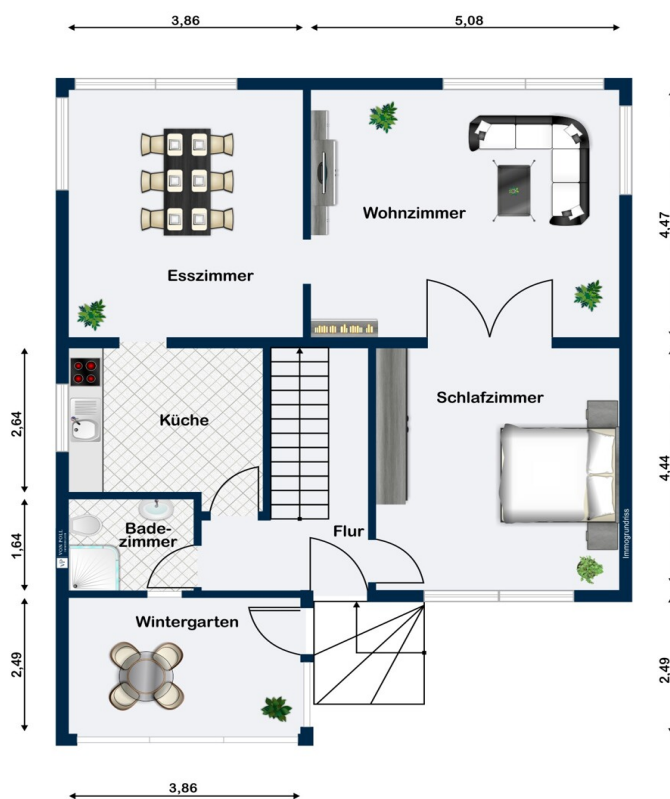
Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

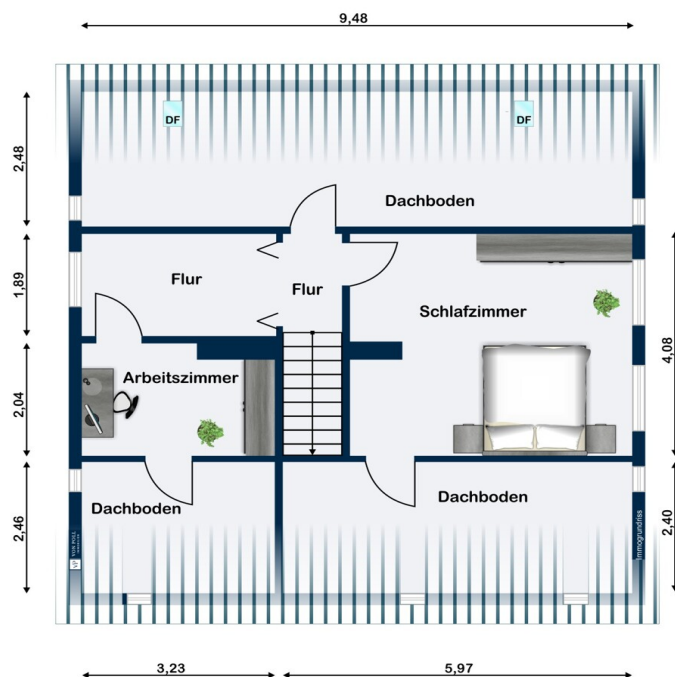
La proprietà



Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

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: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

Una prima impressione

Willkommen zu diesem großzügigen Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² auf einem etwa 1.300 m² großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung bietet. Das im Jahr 1908 erbaute und solide Haus überzeugt durch eine Kombination aus historischem Charme und modernen Updates. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, eignet sich die Immobilie für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse und Lebensphasen.

Der Grundriss des Hauses gliedert sich in ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss, wodurch eine klare Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen ermöglicht wird. Im Erdgeschoss befinden sich das helle Esszimmer, das durch große Fensterfronten und eine klassische Möblierung zur gemütlichen Familienzusammenkunft einlädt, sowie das Wohnzimmer mit einem Gaskamin, der für wohlige Atmosphäre sorgt. Weiterhin finden Sie auf dieser Ebene ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Vom Hauseingang gelangen Sie direkt zum Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum und Blick ins Grüne bietet.

Das Dachgeschoss beherbergt einen weiteren Schlafraum sowie einen Arbeitsbereich. Zwei Seiten des Dachgeschosses werden durch nicht ausgebaute Bereiche mit viel Abstellfläche ergänzt, was kreativen Köpfen weiteres Gestaltungspotential eröffnet. Die sichtbare Holzvertäfelung und erhaltenen Details unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses.

Im Jahr 2022 wurde die Heizung durch eine neue Gastherme ersetzt. Die moderne Zentralheizung garantiert somit eine effiziente und komfortable Wärmeversorgung im gesamten Haus. Weitere Ausstattungsmerkmale sind der bereits vorhandene Glasfaseranschluss im Haus sowie manuelle Rollläden an den Fenstern, die zu jeder Tageszeit für Privatsphäre sorgen.

Das Außengelände beeindruckt durch einen großen Garten, der viel Platz für Freizeit, Hobbygärtner oder auch Veranstaltungen im Freien bietet. Ein Gartenbrunnen ergänzt den Außenbereich und stellt eine praktische Wasserquelle für die Gartenpflege dar. Der Nussbaum auf dem Grundstück spendet natürlichen Schatten und unterstreicht neben weiteren Obstbäumen das besondere Ambiente des Gartens. Diverse massive Nebengebäude bieten zusätzlichen Stauraum oder Platz für individuelle Nutzungen, zum Beispiel als Werkstatt oder Hobbyraum. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und sichert das Abstellen Ihres Fahrzeugs auf dem eigenen Grundstück.

Von außen präsentiert sich das Haus in einem zeittypischen architektonischen Stil mit heller Putzfassade und gepflegtem Vorgarten. Der großzügige Hofbereich und der gepflegte Rasen schaffen ein repräsentatives und einladendes Gesamtbild. Die befestigten Wege bieten praktische Verbindungen zwischen Haus, Garage und Nebengebäuden.

Das Haus besticht durch viele liebevoll erhaltene und modernisierte Elemente. Es bietet außergewöhnliches Gestaltungspotential, um individuelle Vorstellungen vom Wohnen auf einem großzügigen Grundstück zu realisieren. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie vor Ort die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Einfamilienhaus eröffnet.

Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

Tutto sulla posizione

LAGE/ VERKEHR:

Friedersdorf liegt rund 25 km südöstlich von der Stadtgrenze Berlins entfernt. Die Gemeinde besitzt einen Bahnhof mit Regionalbahn in Richtung Berlin und Dresden. Mit der Bahn ist man in einer Stunde am Berliner Alexanderplatz. Die Bundesautobahn 12, Anschlussstelle Friedersdorf ist direkt zu erreichen. In wenigen Minuten ist das Schönefelder Kreuz mit der Berliner Stadtautobahn A 113 oder der A 13 Richtung Dresden erreichbar. Der BER Flughafen ist ca. 25 Autominuten entfernt und die Berliner City in ca. 35 Autominuten. Im Ort pendelt regelmäßig eine Buslinie zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen. Königs Wusterhausen ist am Berliner S-Bahnring angeschlossen.

WIRTSCHAFT/ INFRASTRUKTUR:

Die Gemeinde Heidesee bietet mit allen Ortsteilen eine gute Infrastruktur mit Kitas, Schulen, ärztlicher Versorgung, Kultur- und Sportmöglichkeiten. Der Ort Friedersdorf direkt verfügt über einen Bäcker, Blumenladen, Getränkemarkt, Raiffeisen Baumarkt, Friseur, Drogerie, Hofladen, zwei Gaststätten und eine Physiotherapie.

Die TESLA-Gigafactory ist in 20 Autominuten erreichbar und eines der größten Arbeitgeber in der Region.

In Friedersdorf gibt es eine Grundschule, eine KITA und mehrere Vereine und Sportverbände. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs steht ein EDEKA-Markt zur Verfügung.

FREIZEIT/ NATUR:

Friedersdorf, heute Teil der Gemeinde Heidesee, liegt ca. 25 km südöstlich der Berliner Stadtgrenze im Landkreis Dahme-Spreewald. Hier befindet sich das ca. 300 Hektar große Naturschutzgebiet "Skabyer Torfgraben". Das Gewässer ist in die ostbrandenburgische Heide eingebettet und verfügt über viele attraktive Seen. Fischotter, Eisvogel, Kranich oder Zauneidechse sind hier anzutreffen.

Direkt in Ort befindet sich das Restaurant „ALTE MÜHLE“ mit guter Küche und einem schönen Sommergarten.

Codice oggetto: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

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: 26206054 - 15754 Heidesee / Friedersdorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com