

Grünheide

# DISPONIBILE SUBITO: Proprietà fronte lago nel sud-est di Berlino

---

**Codice oggetto: 21016018**

VON POLL  
IMMOBILIEN®

---

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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.170 m<sup>2</sup>**

---

Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide

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

**Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>21016018</b>
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1939</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>999.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	121.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.11.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide

## La proprietà



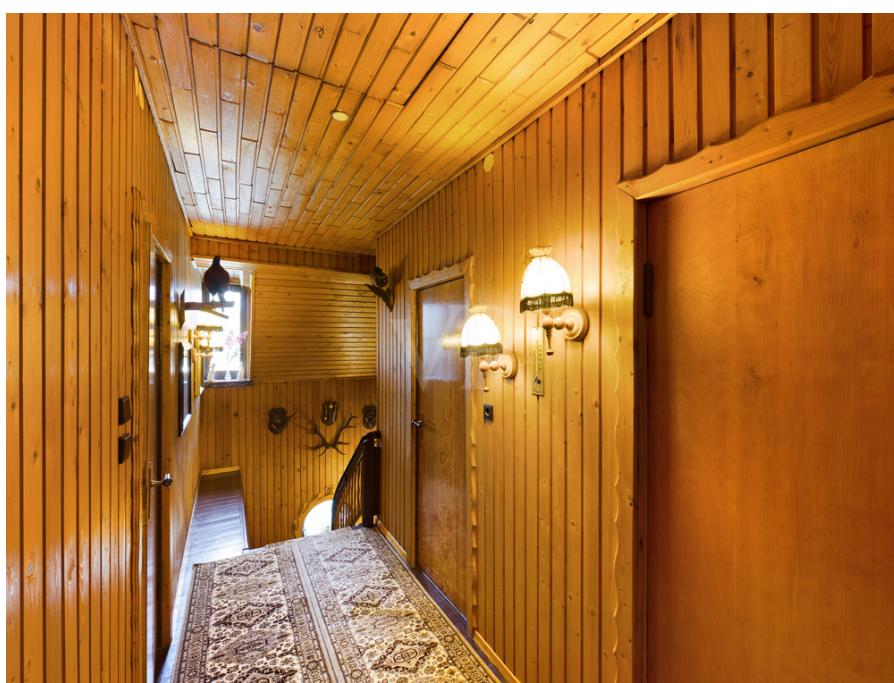
Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide

## La proprietà



Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide

## La proprietà



Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

03362 - 50 97 730

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Una prima impressione

In vendita una proprietà con una storica casa indipendente direttamente sulle rive del lago Möllensee, a sud-est di Berlino. Gli amanti delle barche a motore possono raggiungere il Mar Baltico e il Mediterraneo attraverso i corsi d'acqua dei laghi aperti. La proprietà si trova in una tranquilla zona a traffico limitato a 30 km/h. Il quartiere circostante è caratterizzato da case indipendenti ben tenute e da un piacevole ambiente sociale. Non è presente una rete fognaria pubblica. Attualmente, le acque reflue vengono raccolte in una fossa settica decentrallizzata e svuotate mensilmente da autospurghi mobili. La casa è esteticamente gradevole e in buone condizioni strutturali. Il proprietario ha ristrutturato le finestre, la facciata e la terrazza negli anni '90 e, più recentemente, ha sostituito l'impianto di riscaldamento nel 2013 e il tetto con tegole in argilla di alta qualità nel 2014. Un cancello elettrico con un ampio giardino anteriore consente l'accesso alla proprietà di circa 1.170 m<sup>2</sup> sul lago. La proprietà è in fase di riqualificazione lungo la riva e sarà quindi più grande di circa 100 m<sup>2</sup>. Il nuovo proprietario avrà accesso al garage tramite un vialetto pavimentato e un secondo ingresso al piano interrato. La proprietà è stata costruita nel 1939 e gli attuali proprietari hanno posto grande attenzione alla conservazione degli elementi storici. Ciò è evidente nei rivestimenti in legno originali, nelle storiche porte a due ante della zona giorno e pranzo, nel pavimento in assi e nella scala in legno originale con corrimano e ringhiera. La proprietà offre una superficie abitabile complessiva di circa 150 m<sup>2</sup> e ulteriori 70 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile. Una caratteristica fondamentale della proprietà è il suo vantaggioso orientamento a ovest, che offre una magnifica vista panoramica sul lago Möllensee da quasi tutte le stanze. La riva incontaminata di fronte esalta ulteriormente queste impressioni. Gli appassionati di sport acquatici e nuotatori troveranno molto da fare nell'ampia proprietà, meticolosamente curata, con la sua riva privata, l'accesso diretto all'acqua e il molo privato per le barche. Tramonti mozzafiato possono essere ammirati dalla terrazza sopraelevata della casa principale o dalla dependance con la sua rimessa per barche sottostante. Rilassatevi e distendetevi con la famiglia o gli amici alla fine della giornata, sfuggendo al trambusto della vita quotidiana. NOTA: la proprietà è disponibile da subito.

**Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Tutto sulla posizione

### 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



VON POLL  
REAL ESTATE

jährlich erweitert werden.

**Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

**Codice oggetto: 21016018 - 15537 Grünheide**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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