

**Prieros**

Casa indipendente ben tenuta ai margini del bosco con appartamento indipendente, possibilità di ampliamento e ampio giardino vicino al lago

*Codice oggetto: 25016017*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.079 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros**

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

Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25016017	Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Superficie netta	ca. 172 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1982	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## La proprietà



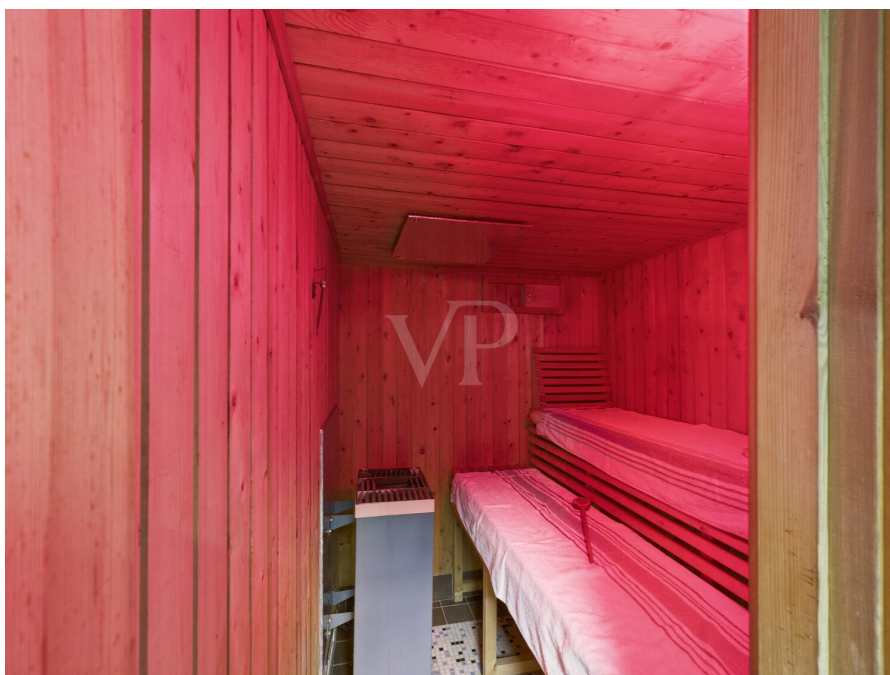
Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## La proprietà



Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros

## 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: 25016017 - 15754 Prieros**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1982 e curata con cura, coniuga ampi spazi abitativi, una planimetria ben progettata e una posizione privilegiata ai margini del bosco, a pochi passi dal lago e dal fiume Dahme. Si presenta come una casa versatile per diversi stili di vita: per una famiglia, per una vita multigenerazionale o per combinare vita e lavoro. La casa principale offre circa 135 m<sup>2</sup> di superficie abitabile al piano terra, mentre ulteriori 100 m<sup>2</sup> di superficie utilizzabile sono disponibili nel seminterrato. La mansarda offre circa 110 m<sup>2</sup> di potenziale ampliamento, offrendo ulteriore spazio per la personalizzazione. Un appartamento indipendente in una dependance separata aggiunge altri 37 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, che può essere utilizzato come ufficio, appartamento per gli ospiti o casa vacanze. In totale, avrete a disposizione circa 172 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e circa 200 m<sup>2</sup> di superficie utilizzabile. L'ampia proprietà di circa 2.079 m<sup>2</sup> offre numerose possibilità di utilizzo del giardino e una vista ininterrotta sul bosco adiacente. All'esterno, una terrazza rialzata e coperta con camino permette di trascorrere piacevoli momenti all'aperto tutto l'anno. All'interno, un camino nel soggiorno garantisce serate accoglienti. Una veranda luminosa e riscaldata amplia la zona giorno e collega armoniosamente la casa alla natura. Al piano terra si trova il luminoso soggiorno con accesso diretto alla veranda e alla terrazza. Sono inoltre disponibili una camera da letto, una cameretta per bambini e un bagno moderno. La cucina funzionale offre ampio spazio per cucinare insieme. Un bagno per gli ospiti completa la disposizione di questo piano. Il seminterrato, completamente rifinito, offre una varietà di utilizzi: comprende uno studio, una sala per le feste, un altro bagno completo, due camere da letto, una lavanderia e due locali caldaia separati. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio esistente fornisce calore in modo affidabile a tutta la casa. La sauna è un altro punto forte del seminterrato. Questa casa indipendente, situata in una posizione tranquilla ai margini del bosco, combina un elevato livello di comfort abitativo con opzioni di utilizzo flessibili e un

ampio terreno. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita: saremo lieti di rispondere alle vostre richieste!

**Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros**

## Dettagli dei servizi

Allgemeine Ausstattungsmerkmale:

- überdachte Terrasse (ca. 26 qm) mit zusätzlichem Zugang vom Wohnzimmer und einem unverbaubaren Blick ins Grüne
- lichtdurchfluteter, beheizbarer Wintergarten (ca. 25 qm) mit Blick in den angrenzenden Wald
- moderne Heizungstechnik einschließlich Solaranlage (Kompletterneuerung/Einbau 2013) - Bestandsschutz bis 2030
- Öl im Wert von ca. 10.000 Euro befinden sich noch im Öltank
- Edelholz-Fenster / Wintergarten- & Keller-Fenster Aluminium (hochwertig)
- Eiche-Parkett in den Wohnräumen (im Hochparterre und in zwei Zimmern im Souterrain)
- in den übrigen Räumen ist Marmorfußboden inkl. passender Sockelleisten (u.a. Flurbereiche, Küche, Wintergarten)
- Fußbodenheizung im Bad und in der Küche; separate Heizkörper sind ebenfalls dort vorhanden
- im Souterrain Sauna, Waschküche, Dusche, Bad/WC, kleine Küchenzeile, Vorratsraum, Abstellkammer
- Dachgeschoss zum sofortigen Ausbau vorbereitet (Isolierung, alle Zu- und Ableitungen liegen an, Grundfläche ca. 110 qm)
- komplette Dacherneuerung 2013
- alle Wasser-/Abwasserleitungen wurden erneuert (das letzte Teilstück 2014). Die Wasserzuleitungen sind aus hochwertigem Edelstahl.
- Isolierung der beiden Decken (Souterrain/Hochparterre und Hochparterre/Dachgeschoss)
- elektrische Rollläden (Zeitschaltuhr / Dämmerungsschalter / automatisch sowie manuell bedienbar)
- Alarmanlage (Haupt- und Nebengebäude)

- elektrisches Garagentor
- elektrische Toreinfahrt zum Grundstück
- liebevoll gepflegter Garten mit kompletter Beregnungsanlage (zweiter Wasserkreislauf, große Regenauffanggrube und 25 Meter Tiefbrunnen helfen beim Sparen von Wasserkosten)
- Mähroboter (Gardena, leises und leistungsstarkes Modell, 2023)
- Gartenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
- Klingelanlage mit Telefonanschluss - auch für das Nebengebäude (Haustelefon-Anschluss)

**Codice oggetto: 25016017 - 15754 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. An Heidesee grenzen die Gemeinden Storkow (Mark), Tauche, Münchehofe, Groß Köris, Bestensee und Königs Wusterhausen.

### 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. 31 km. Der Bahnhof Friedersdorf liegt an der Bahnstrecke Königs Wusterhausen–Grunow und wird von der Regionalbahnlinie 36 Königs Wusterhausen–Beeskow–Frankfurt (Oder) bedient. Die Tesla-Gigafactory in Grünheide ist 20 Autominuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR:

Kita im Ort (derzeit Erweiterungs-Umbau), 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. Medizinische- und Sozialversorgungen erfolgen ebenfalls über einen ansässigen Allgemeinmediziner und einem Zahnarzt. Eine Apotheke, Drogerie, Tagespflege, Seniorenheim, Poststelle (im EDEKA-Markt), Metzger versorgen die Anwohner direkt in Prieros. Zwei Krankenhäuser stehen in Königs Wusterhausen und Bad Saarow zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten sind im EDEKA-Markt Friedersdorf

vorhanden, sowie im nahegelegenen A10-Center Wildau. Filialen der Sparkasse befinden sich in Bestensee und Friedersdorf mit Geldautomaten. 3 Hotels, mehrere Restaurants, Cafe/Eisdiele und Bistros sind ebenfalls im Ort ansässig.

#### FREIZEIT/NATUR:

Herrliche Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Aufgrund der wassereichen Lage ist der Angelsport sehr beliebt. Darüber hinaus auch Baden, Schwimmen, SUP, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das in idyllischer Landschaft - ist fußläufig und sehr exklusiv möglich. Ein Biogarten ist unweit vom Haus entfernt. 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. Am genannten Europaradweg befinden sich viele Hotels für die Beherbergung von Gästen.

#### VEREINE IM ORT:

Ein 20-Jahre bestehender Sportverein mit den Sektionen Volleyball, Badminton, Hockey, Tischtennis, Bogenschießen, Gymnastik, Zumba, Yoga 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. Damit sollen das Heimatgefühl und die Identifikation der Bürger mit ihrem Ort gefördert werden.

Eine wichtige Sport- und Freizeitgestaltung stellt der Angelsport dar, auch hier gibt es einen ansässigen Angelverein e. V..

**Codice oggetto: 25016017 - 15754 Prieros**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 195.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25016017 - 15754 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)