

Heidesee

## NESSUNA COMMISSIONE: Idilliaca casa indipendente con fienile annesso su un ampio appezzamento di terreno

Codice oggetto: 25016016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.282 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

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

Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25016016
Superficie netta	ca. 208 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1948
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	108.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021



Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

## La proprietà





Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

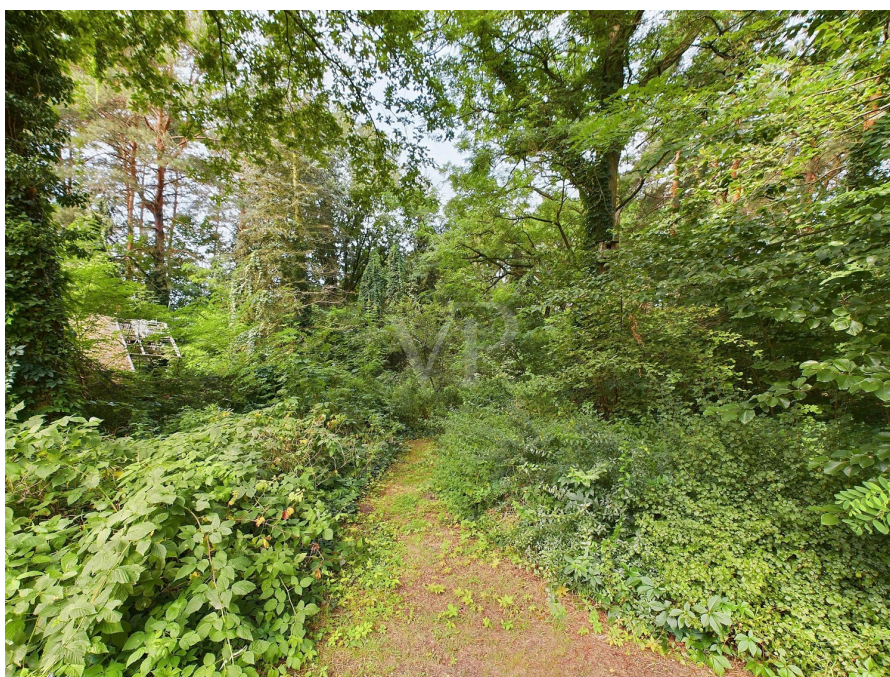
## La proprietà





Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

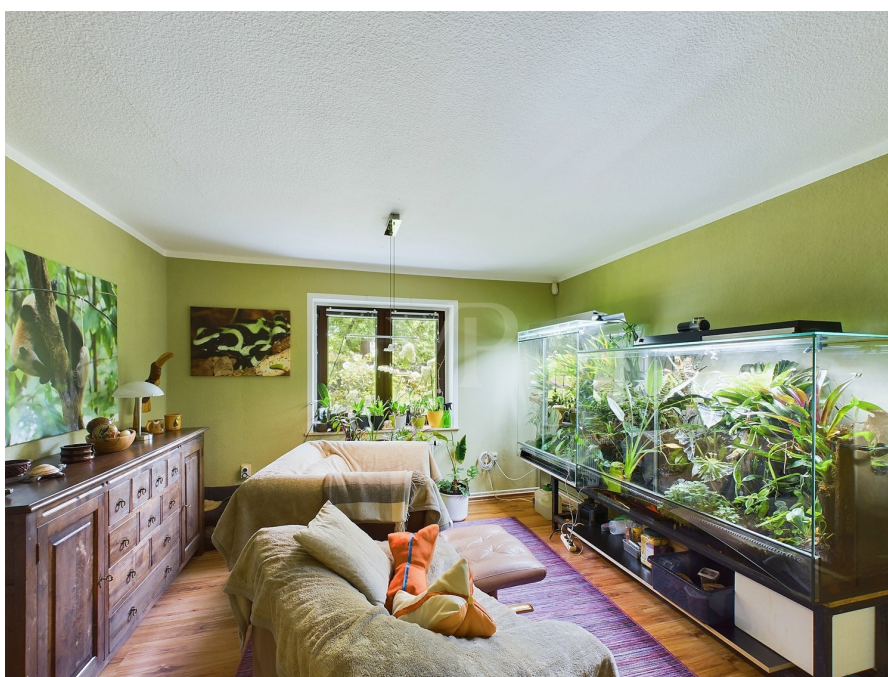
## La proprietà





Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

## La proprietà





Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

## La proprietà



Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

## La proprietà



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

03375 - 52 83 98 0

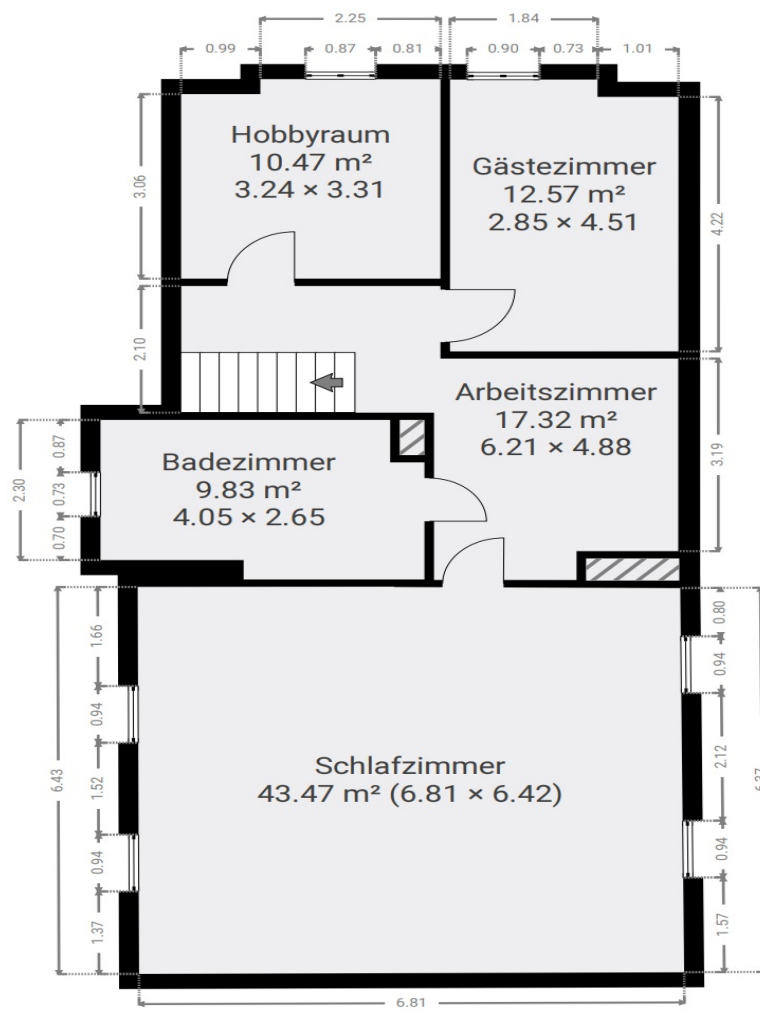
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



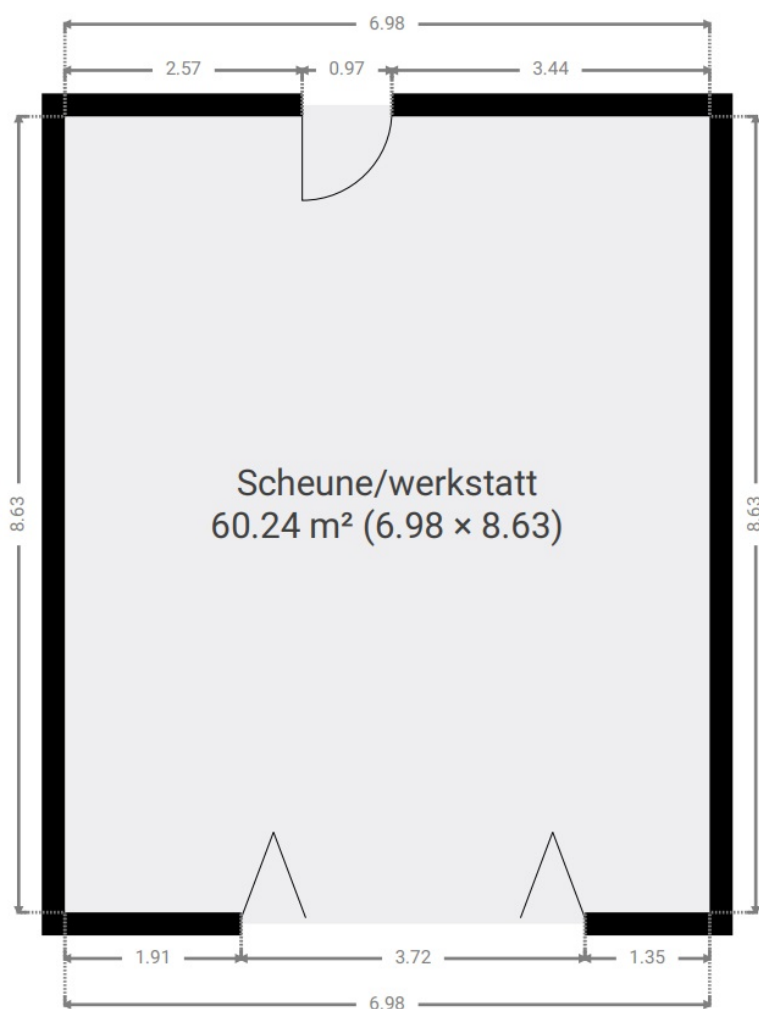
Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

## 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: 25016016 - 15754 Heidesee

## Una prima impressione

Questa affascinante proprietà offre una spaziosa e versatile superficie abitabile di circa 208 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 5.282 m<sup>2</sup>. Il terreno misura circa 50 metri di larghezza e 106 metri di profondità. Costruita nel 1948, questa casa indipendente è stata oggetto di una completa ristrutturazione nel 2009, ulteriormente migliorata nel 2021 con l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento a condensazione. La casa dispone di un totale di sei locali, tra cui quattro camere da letto e due bagni completi. Il piano superiore vanta un'ampia camera da letto principale con ampio spazio per una zona relax e uno spogliatoio. Una terrazza e un giardino invitano a godersi l'aria aperta e l'ampio parco. La posizione unica della proprietà, ai margini di una zona boschiva sul retro del terreno, offre la possibilità di personalizzare gli spazi o di ampliare in futuro lo spazio abitativo sfruttando le potenzialità edificabili esistenti. Un laghetto in giardino e ampi spazi aperti creano un'atmosfera idilliaca e invitano a trascorrere piacevoli momenti all'aperto. Tra i punti di forza della proprietà figura un bungalow da ristrutturare, immerso nel bosco, che offre ulteriori utilizzi o possibilità di sviluppo. Inoltre, un fienile adiacente offre ampio spazio pratico per riporre gli oggetti. Il riscaldamento centralizzato e una stufa a legna in cucina garantiscono un piacevole tepore durante i mesi più freddi e contribuiscono a un comfort abitativo efficiente dal punto di vista energetico. Questa proprietà combina i vantaggi di un'ampia zona giorno con il contatto con la natura offerto da un ampio appezzamento di terreno. La posizione tranquilla e le diverse possibilità di progettazione rendono questa casa un rifugio ideale per gli amanti della natura e le famiglie che apprezzano i comfort della vita di campagna. Contattateci oggi stesso per fissare una visita e scoprire di persona le potenzialità di questa proprietà.



Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

## 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. Die Tesla-Gigafactory in Grünheide ist 20 Autominuten entfernt.

### 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.

### 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. Am genannten Europaradweg befinden sich zwei Hotels für die Beherrbergung von Gästen.

### INFRASTRUKTUR:

Kita, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich beispielsweise in Prieros oder Friedersdorf, Gymnasien 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 in Heidesee. Eine Tagespflege, Apotheke, Drogerie, Metzger versorgen die Anwohner direkt in Prieros. Zwei Krankenhäuser stehen in Königs Wusterhausen und Bad Saarow zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten sind im EDEKA-Friedersdorf vorhanden, sowie im nahegelegenen A10-Center Wildau. Sparkassenfilialen befinden sich in Bestensee und Friedersdorf mit Geldautomaten.

Codice oggetto: 25016016 - 15754 Heidesee

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 108.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25016016 - 15754 Heidesee

## 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)