Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Idylle im Dorfkern - Einfamilienhaus mit Nebengebäude für stilles Gewerbe

Objektnummer: 22016029

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 726 m²

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	22016029
Wohnfläche	ca. 114 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1940
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	25.08.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	89.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein hochwertig saniertes Einfamilienhaus mit historischem Charme im Herzen von Friedersdorf, einem Ortsteil vom naturreichen Heideseekreis. Das Haus und Garten grenzen direkt an Wiesen, Felder und Wälder an. Haustierbesitzer finden hier hervorragende Bedingungen für Rundgänge in der Natur. Die Immobilie verfügt über zwei Etagen, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. 2018 wurde die Immobilie aufwendig und umfassend saniert. Angefangen vom Heizungssystem, bis hin zum Dachausbau, wurden alle Gewerke erneuert und dem heutigen Standard angepasst. Betritt man den Eingangsbereich im Erdgeschoss, wird man von einer hellen Diele mit neuwertigen Einbauschränken empfangen. Ein schöne Holztreppe führt in das Dachgeschoss, diese befindet sich im Flur, von dem man in das Wohnzimmer, die Küche und in das Schlafzimmer gelangt. Das Wohnzimmer hat große bodentiefe Fenster und einen gemütlichen Platz für einen Essbereich mit Blick in die moderne Küche. Vom Wohnzimmer gelangt man auch direkt auf die schöne, ruhige und für fremde Blicke geschützte Terrasse. Zwei Wege sind möglich. Über die Diele hat man ebenfalls Zugang zur Terrasse. Man spürt sehr schnell, dass das Haus Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlt. Eine gelungene Kombination aus Modernität und historischen Elementen wurde hier sehr gut umgesetzt. An kühlen Tagen sorgt ein Kaminofen im Wohnbereich für wohlige Wärme. Ein neues Duschbad mit Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner, befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Das helle Bad hat zwei Fenster für ausreichend Tageslicht und Belüftung. Die Heizungsanlage wurde in einem separaten HAR im Erdgeschoss untergebracht. Über die hochwertige Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer (je nach Nutzungskonzept). Noch erkennbare, historische Holzbalken wurden bei der Sanierung freigelegt und sichtbar gemacht. Ein neues Wannenbad mit WC und Waschtisch und einem hellen Dachfenster komplettieren diese Etage. Zusätzlich steht noch ein Hauswirtschafts- oder Hobbyraum zur Verfügung. Vom Flur des Dachgeschosses gelangt man über eine Dachluke und Raumspartreppe in den Dachboden. Ein ganz besonderes Highlight ist der große und sonnige Garten, der nach hinten ausgerichtet ist. Offenheit und Weite befinden sich direkt hinter dem Garten. Wiesen und Freiblick erweitern den Garten optisch und geben viel Nähe zur Natur. Haustierbesitzer haben ein Paradies für Spaziergänge mit ihren Vierbeinern direkt vor der Tür. Ein massives Nebengebäude mit Bad und Waschbecken geben den neuen Bewohnern zusätzlichen Stauraum für verschiedene Hobbys, einem stillen Gewebe, Homeoffice oder als zusätzliche Nutzfläche. Das Nebengebäude muss im Innenbereich noch gemalert und mit Fussbodenbelag versehen werden. Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Das

Haus steht nach Absprache mit den Verkäufern zur Verfügung.

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Ausstattung und Details

HAUS ALLGEMEIN:
- massive Bauweise mit neuer Wärmedämmung
- neuer Fassadenputz
- Heizungs- und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im EG
- DG mit Wandheizkörper ausgestattet
- großes Elektropaket im Haus
- 3-fach verglaste Fenster, abschließbar
- Kunststofffenster im Dachgeschoss, 2-fach
- elektrische Außenrollos
- Innenplissees an den Fenstern (im Bad)
- neuwertige Bäder
- neuwertige Einbauküche mit allen elektr. Geräten
- Kaminofen im Wohnbereich
- hochwertige Einbaumöbel im Eingangsbereich/Diele
- sichere Hauseingangstür

AUSSENANLAGEN:
- das Grundstück besteht aus zwei Flurstücke 676 m² und 50 m²
- großer Garten, komplett eingefriedet
- Nebengebäude: mögliches stilles Gewerbe
- Zustand des Nebengebäudes: Fussboden- und Malerarbeiten stehen noch aus
- das Nebengebäude wird vom Verkäufer mit Inventar übergeben
- mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- Glasfaseranschluss im Haus
- neue Gartenpumpe
- zwei Tiefbrunnen auf dem Grundstück
- überdachte Terrasse
- Nebengebäude mit Bad
- elektrische Einfahrtstor

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Alles zum Standort

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 neue 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 gegenüber vom Haus befindet sich das Restaurant „ZUR MÜHLE“ mit guter Küche und einem schönen Sommergarten.

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 89.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.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.

Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com