

Heidensee / Friedersdorf – Heidensee

Modernisierte Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Südausrichtung

????????? ??????????: 23016010-Miete



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.990 EUR • ??????????: ca. 133 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 428 m²

??????? ????????: 23016010-Miete - 15754 Heidensee / Friedersdorf – Heidensee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23016010-Miete - 15754 Heidesee / Friedersdorf – Heidesee

?? ??? ??????

???????? ??????????	23016010-Miete	????? ??????????	1.990 EUR
????????????	ca. 133 m ²	????????????	150 EUR
?????????	4	?????????	
???????????? ???	2	????? ??????????????	2025
????????????		?????????	???????
????????????	2	?????????????	
????? ?????????????	1995	????????????????????	ca. 23 m ²
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ???????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23016010-Miete - 15754 Heidesee / Friedersdorf – Heidesee

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	94.70 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	20.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2024

???????? ??????????: 23016010-Miete - 15754 Heidensee / Friedersdorf – Heidensee

??? ?????? ???????????

Vermietet wird eine Doppelhaushälfte im Friesenhausstil, welche 1995 in massiver Bauweise errichtet wurde und 2024/25 umfassend modernisiert worden ist. Der charakteristische Friesengiebel thront über dem Eingang der Immobilie und verschafft ein einheitliches, wertvolles Gesamtbild des Hauses. Die schwedische Doppelhaushälfte befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und ist optisch äußerst ansprechend. Die hochwertige Klinkerfassade sorgt für dauerhafte Haltbarkeit und sehr gute Wärmedämmung im Winter und im Sommer. Die Immobilie wurde auf einem ca. 428 m² großen Grundstück errichtet. Die umliegende Bebauung wird von einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Wohnbebauung geprägt. Die Wohnfläche des Hauses (ca. 133 m²) verteilt sich über drei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern (inklusive Wintergarten). Die Doppelhaushälfte besticht vor allem durch das großzügige und sehr helle Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Wintergarten. Von hier aus hat man die Möglichkeit - über zwei Seitentüren - direkt den Garten zu betreten. Eine umlaufende Hecke, Ziersträucher und Obstbäume umsäumen die grüne Oase und sorgen somit für natürlichen Sichtschutz aus der Nachbarschaft. Durch diesen hochwertigen Aluminium-Wintergarten wurde 2013 die Wohnfläche um 13,5 m² erweitert. Nach Süden ausgerichtet, durchflutet er das Haus zusätzlich mit Licht, Wärme und Sonne. Auch im Winter haben die Bewohner jederzeit die Möglichkeit, hier zu verweilen und in den Garten zu blicken. Über eine Fichtenholztreppe gelangt man in das Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Obergeschoss stehen zwei weitere Zimmer und ein helles, modernes Duschbad zur Verfügung, im Dachgeschoss wurde ein großer Raum, der zum Beispiel als Arbeitszimmer genutzt werden kann, eingerichtet. Der gepflegte Garten ist außergewöhnlich schön angelegt und wird besonders im Sommer zur Wohlfühloase. Üppige Hecken, Sträucher und Bäume bieten einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Grundstücken. Rückseitig des Gartens befindet sich die Garage und eine gut platzierte Werkstatt. Darüber hinaus gibt es noch weitere Nutzfläche für Gartengeräte, Fahrräder oder Gartenmöbel. Vor der Garage befindet sich ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz. Zwischen Haus und Nebenglass können Sonnenanbeter die Morgen- und Abendsonne auf einem weiteren Terrassenplätzchen genießen. Die Mieter schließen mit einem Strom- sowie Gasversorger selbstständige Verträge ab. Diese Kosten sind nicht in den angegebenen Nebenkosten enthalten. Kurzbeschreibung: - neue Küche in Erstbenutzung mit Geschirrspüler, Multifunktionsbackherd, großes Induktionskochfeld, Dunsthaube, Waschtrockner, Hängeschrankelemente mit Beleuchtung - neue Gasbrennwerttherme, Fußbodenheizung für Küche, Wohnzimmer, Gäste-WC, Eingangsbereich, Bad und Wintergarten - geräumiges Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Terrassenausgang mit elektrischen Rollläden - Rollläden in

allen Geschossen - Internet mit Glasfaser bis September 2026 inklusive (500 Mbit/s),
Fritzbox-Router - Satellitenfernsehen in Wohnzimmer, Obergeschoss und Dachgeschoss,
neue Anlage. HINWEIS: Vor Vertragsunterzeichnung wird um folgende Unterlagen durch
die Mieterschaft gebeten: - Selbstauskunft aller volljährigen Mieter - SCHUFA-Auskunft
(nicht älter als 3 Monate) - Gehaltsnachweise der letzten drei Monate - bei
Selbstständigen die aktuelle BWA - Mietschuldenfreiheit des Vormieters

???????? ??????????: 23016010-Miete - 15754 Heidensee / Friedersdorf – Heidensee

????????????????? ??? ??????????

HAUS ALLGEMEIN:

- Dacheindeckung mit gebranntem Tonziegel
- Haus in massiver Bauweise errichtet
- Außenmauerwerk mit 43,0 cm Wandaufbau durch Wärmedämmung
- hochwertige Klinkerfassade
- Innenwände: verstärkte Porotonsteine, um jeder Art von Wandbefestigungen zu gewährleisten
- Fußbodenaufbau: schwimmender Estrich, darauf Fliesen oder Vinylbelag
- Erdgeschossdecke aus Stahlbeton mit Ringanker
- Dachgeschossdecke aus Holzbalken mit 18 cm Mineralfaserdämmung
- Spitzboden zwischen den Sparren mit 18 cm Mineralwolle gedämmt
- Spitzboden mit Gipskartonplatten verkleidet und gespachtelt
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Sprossen
- Geschosstreppen mit Handlauf aus geschliffenem Fichtenholz
- Außentür: wärmedämmte Holztür mit Sprossen und ISO-Glas
- Außenrollläden an allen Fenstern
- Heizung: Gas-Brennwerttherme mit integriertem Warmwasserbereiter 20 kW, Bj. 2024
- Wärmepumpe mit Heiz-, Kühl-, Entfeuchtungs- und Reinigungsfunktion (BJ: 2025)
- Inneneinheiten der Wärmepumpe im Wintergarten und im Wohnzimmer
- Fußbodenheizungen im kompletten Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Wintergarten und zusätzliche Heizung über Wärmepumpe,
- Klimaanlage im Wintergarten ebenfalls über Wärmepumpe
- Aluminium-Wintergarten
- 2024 neue Heizung
- 2024/25 Renovierungen Innen komplett
- 2025 Wärmepumpe
- Glasfaserkabel ist im Haus angeschlossen und bereits bis September 2026 bezahlt
- das Grundstück ist mit allen Medien erschlossen
- das Grundstück ist mit einer hochwertigen Zaunanlage komplett eingefriedet
- massive Garage mit Stellplatz

??????? ???????: 23016010-Miete - 15754 Heideseesee / Friedersdorf – Heideseesee

??? ??? ??? ????????????

LAGE/ VERKEHR: Friedersdorf liegt rund 25 km südöstlich von der Stadtgrenze Berlins entfernt. Mit der Bahn ist man in einer Stunde am Berliner Alexanderplatz. Die Bundesautobahn 12 und die Anschlussstelle Friedersdorf sind direkt zu erreichen. In wenigen Minuten ist das Schönefelder Kreuz mit der Berliner Stadtautobahn A 113 oder der A 13 Richtung Dresden erreichbar. Darüber hinaus verfügt Friedersdorf über einen Segelflughafen. 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. Von Königs Wusterhausen erreicht man das Berliner Stadtzentrum mit dem DB-Regionalverkehr und ein S-Bahn- Anschluss ist ebenfalls vorhanden. WIRTSCHAFT/ INFRASTRUKTUR: Die Gemeinde Heideseesee 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 eröffnete 2021 seine Pforten. Derzeit arbeiten dort rund 7.000 Menschen aus über 50 Nationen. 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 Heideseesee, 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.

??????? ???????: 23016010-Miete - 15754 Heideseen / Friedersdorf – Heideseen

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. 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.

