

Grünheide (Mark)

# Hochwertiges Einfamilienhaus mit 2 Bootsliegeplätzen, großem Garten und Baupotential

????????? ??????????: 22016006-Gesamt



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

???? ??????: 870.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 923 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

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

???????? ??????????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

?? ??? ??????

???????? ??????????	22016006-Gesamt	????? ???????	870.000 EUR
????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	???????
?????????????? ??? ???????????	3	??????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
???????????	2	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????
????? ??????????????	2005	???????????????	
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????????	

???????? ??????????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	07.04.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

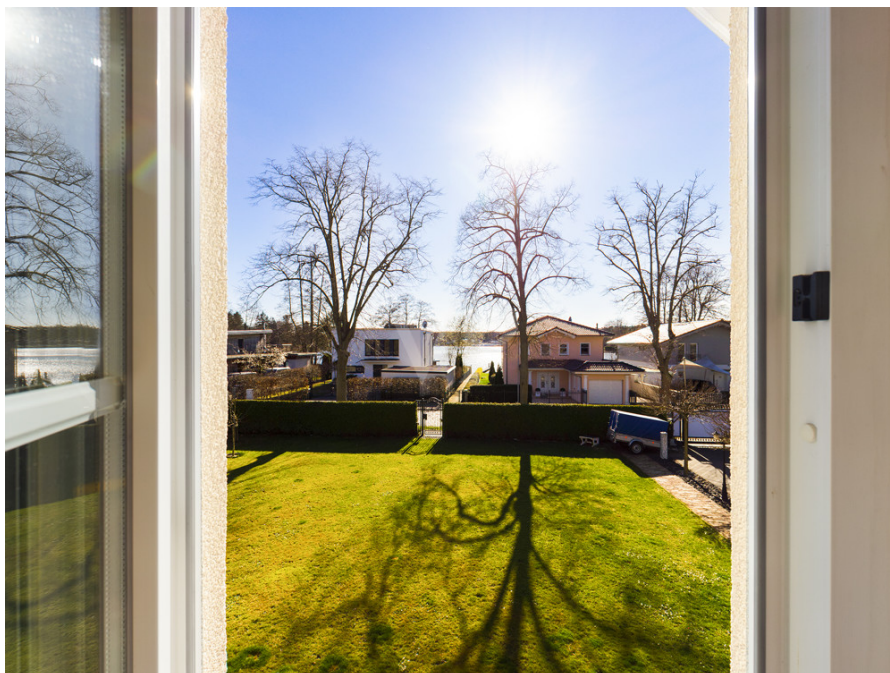
???????? ?????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

?? ????????



???????? ??????????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

?? ?????????



???????? ??????????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

?? ?????????



???????? ?????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

?? ????????



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.



???????? ??????????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

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

HINWEIS: Immobilie wird aktuell modernisiert (neues Gäste-WC, Fliesen im Erdgeschoss, Böden im Dachgeschoss). Zum Verkauf steht ein hochwertiges Einfamilienhaus mit großem Garten, im Herzen von Grünheide (Mark), im Ortsteil Altbuchhorst. Die Immobilie befindet sich in zweiter Wasserreihe vom Peetzsee und besticht durch das große, sonnige Grundstück sowie dem privaten Seezugang mit zwei Bootslegeplätzen. Das Grundstück besteht aus insgesamt 2 Flurstücken, da man auf dem zweiten Flurstück noch eine weitere Immobilie errichten kann. Auf das ca. 923 m<sup>2</sup> große, gepflegte Grundstück gelangt man über zwei separate, elektrisch betriebene Einfahrtstore. Von dort aus hat man Zufahrt in die Garage, mit ebenfalls eklektisch-gesteuertem Tor und zu den Außenstellplätzen. Über die gepflasterten Wege rund um die Immobilie, erreicht man direkt von der Garage aus das Haus. Vom Flur des Hauses gelangt man in die Küche, die mit hochwertigen Miele Geräten ausgestattet ist (Backofen mit Wärmeschublade und integrierter Mikrowelle, Dampfgerar, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl- Gefrier- Kombination). Der offene Durchgang von der Küche in den Wohn- Essbereich ermöglicht ein gemütliches Miteinander beim Kochen und Essen. Weiterhin gelangt man aus dem Flur direkt in den Wohn- Essbereich mit einem gemütlichen Kamin und Austritt in den Garten. Für die heißen Tage im Jahr sorgt die Klimaanlage (mit Heiz- und Kühlfunktion) im Wohn- Essbereich sowie in einem der Schlafzimmer für angenehme Temperaturen. Der Hauswirtschaftsraum mit einem zweiten Ausgang aus der Immobilie sowie das Gäste - WC mit Fenster, erreicht man ebenfalls vom Flur aus. Das gesamte Erdgeschoss wurde mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über elektrische Jalousien, die "smart" steuerbar sind (Sprachsteuerung, wenn man ein kompatibles Endgerät besitzt ). Über die Eichenholzterapie gelangt man in das Obergeschoss, welches sich in 3 Zimmer und das Masterbad unterteilt. Das Badezimmer verfügt über eine hochwertige Badewanne, eine sehr großzügige, ebenerdige Dusche, ein großes Waschbecken mit beheiztem Spiegel und ein WC. Zusätzlich bietet das Familienbad elektrisch steuerbare Dachfenster und Jalousien (ebenfalls "smart" steuerbar). Über eine Raumpartterapie hat man Zugang in das Dachgeschoss, welches weiteren Stauraum und Abstellmöglichkeiten bietet. Im großzügigen Außenbereich der Immobilie findet man Ruhe und Entspannung. Der gepflegte Garten bietet viel Sonne und Platz - auch Tierliebhaber sind gerne willkommen ! Das gesamte Grundstück ist mit einer wertigen Zaunanlage eingefriedet, eine blickdichte Hecke und die Obstbäume (Apfel, Pfirsich, Kirsche, Birne) runden das Ganze im Sommer ab. Die Eingänge der Immobilie wurden mit Bewegungsmeldern versehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Grundstückes befindet sich die Zuwegung zum Steg für Boote und Yachten mit bis zu einer Größe von 8,50 x 3,0

Metern.

???????? ??????????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

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

ERDGESCHOSS:

- Fußbodenheizung
- neuer Kamin
- hochwertige Küche mit Miele Geräten
- smart steuerbare Jalousien (Sprachsteuerung, wenn man ein kompatibles Endgerät besitzt)
- smart steuerbare Heizungsanlage
- Klimaanlage im Wohn- Essbereich
- Boden mit Fliesen belegt
- Gäste WC mit Fenster

OBERGESCHOSS:

- Zentralheizkörper
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, großer Dusche, beheiztem Spiegel, WC
- smart steuerbare Jalousien + Dachfenster im Badezimmer
- Böden mit Fliesen, Linoleum belegt
- Blick auf den Peetzsee

AUSSENANLAGEN:

- ca. 923 m<sup>2</sup> großes, sehr gepflegtes Grundstück
- Grundstück komplett mit Zaunanlage eingefriedet
- zwei elektrisch steuerbare Einfahrtstore
- elektrisch- und smart steuerbare Garage
- Bewegungsmelder an den Eingängen
- fest installierter Rasenroboter
- 2x Steganlageplätze mit Bootsliegeplatz inkludiert (für Boote und Yachten mit bis zu einer Größe von 8,50 x 3,0 Metern)
- Baupotential für eine weitere Immobilie

???????? ?????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

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

LAGE/ VERKEHR: Mit dem Auto gelangt man in ca. 45 Minuten in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 113 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 L 38 zwischen Erkner und Fürstenwalde in west-östlicher 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 weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte, Tankstellen und Restaurants in erreichbarer Nähe. Der Ort Altbuchhorst 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. Am nahegelegenen Bauernsee ist eine öffentliche, sehr idyllische Badestelle. WIRTSCHAFT: Die Tesla-Gigafactory hat in diesem Jahr ihre Pforten eröffnet 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 jährlich erweitert werden.

??????? ???????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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.

???????? ??????????: 22016006-Gesamt - 15537 Grünheide (Mark)

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

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b Erkner  
E-Mail: erkner@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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