

Grünheide (Mark) / Hangelsberg

# Einfamilienhaus mit Pool und Wintergarten in naturnaher Lage entdecken

**CODICE OGGETTO: 24016031**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.086 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg

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

**CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24016031
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	111.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.04.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg

## 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: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.086 m<sup>2</sup>. Die 1995 erbaute Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld, das aus gepflegten Einfamilienhäusern besteht und bietet durch die dichte Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern ein hohes Maß an Privatsphäre. Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Familien und eignet sich für unterschiedliche Wohnkonzepte. Der helle Wohn- und Essbereich ist direkt mit einem Wintergarten verbunden, der mit einem Kamin ausgestattet ist. Dies schafft eine gemütliche Atmosphäre und ermöglicht einen Blick ins Grüne. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die große Südterrasse, die mit einer Markise versehen ist und somit auch Schutz an sonnigen Tagen bietet. Ein Highlight des Gartens ist der Pool (8,00 m x 4,00 m x 1,35 m Tiefe) sowie ein Gartenbrunnen, der für die effiziente Bewässerung der Grünanlage sorgt. Die Eigentümer haben regelmäßig umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, beispielsweise 2017 die Installation einer neuen Zentralheizungsanlage. Über die Jahre hinweg wurden stets wertige Anpassungen vorgenommen, um den Wohnkomfort zu erhöhen. Zum Haus gehört zudem ein Carport mit zwei Stellplätzen und ein Gartenhaus. Die Immobilie bietet durch den Glasfaseranschluss moderne Internetversorgung, die den heutigen Anforderungen an schnelles Internet gerecht wird. Eine vorhandene Raumsparterre führt zum Spitzboden, der als zusätzliche Nutzfläche dient und vielseitig einsetzbar ist. Das Einfamilienhaus besticht durch seine naturnahe Lage und den gepflegten Zustand, was das Wohnen hier ausgesprochen attraktiv macht. Die Umgebung ist ruhig und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Aufgrund der Nähe zur Natur eignet sich das Haus besonders für Personen, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche, durchdachter Raumaufteilung und wertigen Modernisierungen macht dieses Bien-Zenker Fertigteilhaus zu einer attraktiven Wohnoption für Familien oder Paare, die Platz und Naturverbundenheit schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg**

## Tutto sulla posizione

**LAGE/ VERKEHR:** Mit dem Auto gelangt man in ca. 45 Minuten in das Berliner Zentrum über die Autobahn sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, Regionalexpress (RE 1: 33 min bis Alexanderplatz) 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. In Hangelsberg selbst befindet sich die bekannte "Montessori Schule". **FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:** Durch die seenreiche Landschaft haben Sportfreunde ausgiebige Möglichkeiten zum Baden, Surfen, Paddeln, Wandern, Radfahren, Reiten und Joggen. Am nahegelegenen Peetzsee und der Spree ist eine öffentliche, sehr idyllische Badestelle. Die nahegelegene Badestelle an der Spree, in Hangelsberg, bietet weitere Sport und Spielmöglichkeiten. **WIRTSCHAFT:** Die Tesla-Gigafactory hat ihre Pforten eröffnet und erwartet mittelfristig ca. 12.000 Arbeitsplätze (8 km entfernt). 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.

**CODICE OGGETTO: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 111.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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 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: 24016031 - 15537 Grünheide (Mark) / Hangelsberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b Erkner  
E-Mail: [erkner@von-poll.com](mailto:erkner@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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