

Heideseen / OT Friedersdorf – Friedersdorf

# Hochwertig modernisiertes Einfamilienhaus mit ca. 40 m<sup>2</sup> Nebengebäude

Objektnummer: 22016029

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 726 m<sup>2</sup>

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    |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1940          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 449.000 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 | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 89.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 25.08.2032      | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |

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



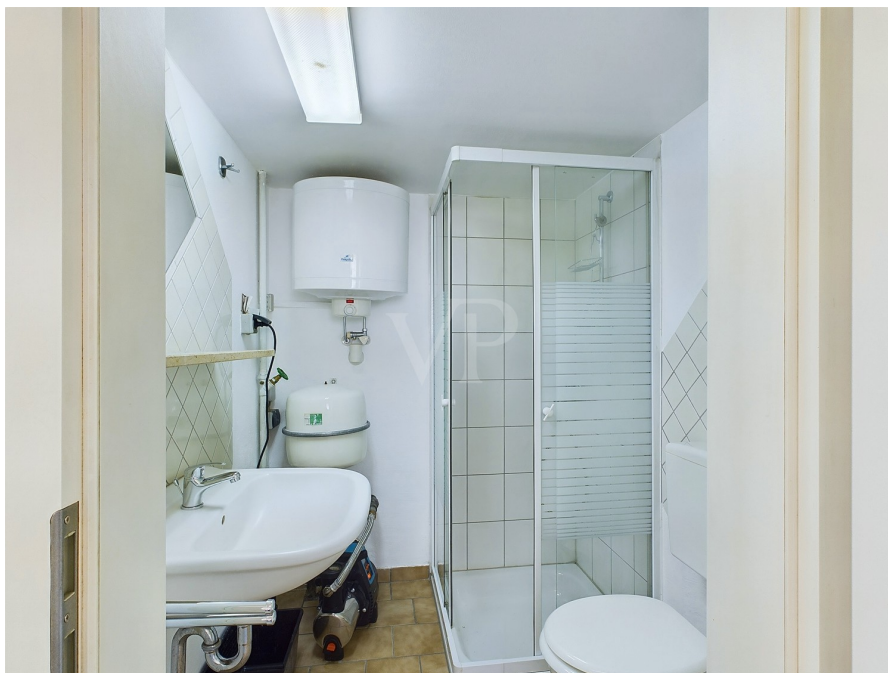
Objektnummer: 22016029 - 15754 Heidesee / OT Friedersdorf – Friedersdorf

## 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



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.

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 Heideseegebiet. Das Haus und Garten grenzen direkt an Wiesen, Felder und Wälder. Direkt am Haus findet man hervorragende Bedingungen für Spaziergänge in der Natur, vor allem Haustierbesitzer. 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. Eine schöne Holzterrasse 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 Holzterrasse 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 Raumsparterre 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. Für das Radfahren und Spazierengehen sind hervorragende Bedingungen gegeben. Im Sommer lädt der nahe Ziersee zum regelmäßigen Schwimmen ein. Auch Vierbeiner kommen, durch die Natur vor und hinter der Haustür, schnell auf ihre Kosten. Ein massives Nebengebäude mit Duschbad, kleinen Ofen und begehbarem Dachstuhl über eine feste Holzterrasse, geben den neuen Bewohnern verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. 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 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup>
- 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 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.

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.

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](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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