

Grünheide (Mark)

Verträumter Rohdiamant möchte aus dem Dornröschenschlaf geweckt werden!

????????? ??????????: 24016008



www.von-poll.com

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 191 m² • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.400 m²

???????? ??????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

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

???????? ??????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24016008	????? ???????	575.000 EUR
????????????	ca. 191 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ????????????	6	?????????? ????????????????	?????????
????????????	3	????????????????????????	ca. 86 m ²
????? ?????????????	1890	??????	

???????? ??????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	416.00 kWh/m²a
??????????????	06.01.2031	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ?????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ????????



???????? ??????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ?????????



???????? ??????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ?????????



???????? ?????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ????????



???????? ??????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ?????????



???????? ??????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen







Capital

MAKLER-KOMPASS
2023-2024

Top-Makler Berlin

★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick

BELLEVUE

Best Property
Agents
2024

Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✔ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✔ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✔ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung



4,8

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

??????? ???????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

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

Dieses einst herrschaftliche Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1890 möchte aus seinem Dornröschenschlaf geweckt werden! Mit einer Wohnfläche von ca. 191 m², verteilt auf acht Zimmer, bietet dieses teilunterkellerte Haus viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Derzeit ist das Hauptgebäude in zwei separate Wohnungen aufgeteilt, jedoch besteht die Möglichkeit, es mit überschaubarem Aufwand zu einem Einfamilienhaus mit vielseitigem Nebengelass umzubauen. Das Erdgeschoss des Hauses wird über eine moderne Gastherme beheizt, während sich im Obergeschoss, außer im Bad, derzeit nur Kachelöfen befinden. Das Dach wurde kürzlich modernisiert und das Gebäude entrümpelt und für Arbeiten vorbereitet. Sowohl das Hauptgebäude als auch das Nebengelass sind renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig und bieten viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Teilweise sind noch Originaltüren und Stuck vorhanden, welche, wie auch die schöne Holztreppe, aufgearbeitet werden können und dem Haus seinen Altbaucharme verleihen. Es gibt eine Umbauplanung von einer Berliner Architektin, welche übernommen werden kann. Das Nebengelass umfasst drei Räume, ein Bad und einen Wintergarten. Ruhig gelegen, mit Blick in den Garten, kann es flexibel genutzt werden, sei es als Büro-, Gewerberaum oder eigenständige Wohneinheit. Die voll ausgestattete Werkstatt, die hier bisher untergebracht war, wurde bewusst noch nicht entrümpelt. Auch hier sind Renovierungsarbeiten erforderlich, um den vollen Nutzen und Komfort zu gewährleisten. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1400 Quadratmeter und bietet somit viel Platz für Gartenliebhaber oder weitere Bauvorhaben. Die Nähe zu den Seen Werlsee und Peetzsee verleiht der Lage einen hohen Freizeitwert. Vom Obergeschoss des Hauses kann man sogar einen Blick auf den Werlsee erhaschen. Dieses vielseitige Anwesen vereint großzügiges Wohnen mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage sowie die Nähe zur pulsierenden Hauptstadt Berlin. Es bietet die ideale Gelegenheit für Familien, die ihren großen Traum vom neuen Zuhause individuell und mit einem besonderen Flair gestalten möchten.

??????? ????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

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

- Ein- bis Zweifamilienhaus
- Nebengelass mit drei Räumen, Bad und Wintergarten
- Baujahr 1890
- Grundstücksfläche ca. 1400 Quadratmeter
- ca. 191 m² Wohnfläche
- Nebengelass ca. 50 m²
- 8 Zimmer
- teilunterkellert (ca. 36 m²)
- Gastherme für EG (1993)
- Kachelöfen
- Kürzlich modernisiertes Dach
- Renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig
- Nähe zu Werlsee und Peetzsee und zum Wald
- Ruhige, naturnahe Lage
- Fußläufig zu Kitas, Schulen und allen Geschäften des täglichen Bedarfs

???????? ??????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

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

Geografie: Der Ortsteil Grünheide bildet einen großen Flächenanteil des Grünheider Wald- und Seengebietes und gehört dem Landkreis Oder-Spree an. Durch das Grünheide gehörige Waldgebiet (Rudersdorfer und Hangelsberger Heide) sowie die Stadt Erkner, die zwischen dem Dameritzsee und dem Flakensee gelegen ist, bietet sich einiges an Lebensqualität. Zu den Gemeindeteilen zählen Fangschleuse, Altbuchhorst, Schmalenberg und Klein Wall. Grünheide (Mark) ist der größte der sechs Ortsteile, welche sich aus Grünheide, Hangelsberg, Kagel, Kienbaum, Mochnwinkel und Spreeau zusammensetzen. In direkter Nachbarschaft befindet sich die brandenburgische Stadt Erkner, im Norden schließen sich die Gemeinden Woltersdorf und Rudersdorf an und im Südosten grenzt Grünheide an die Stadt Fürstenwalde. Südlich liegen die Gemeinden Spreehagen und Gosen. Lage / Verkehr: Grünheide liegt gerade einmal 30 bis 45 Autominuten von Berlins Mitte entfernt. Durch die Bushaltestelle direkt vor der Tür und die Anbindung im Ortsteil Fangschleuse und dem benachbarten Erkner an die Regionalbahn RE1 oder der S-Bahn Linie S3 sind die Zentren der Hauptstadt bequem erreichbar. Mit der Regionalbahn ist man in nur ca. 25 Minuten am Alexanderplatz und in ca. 40 Minuten am Bahnhof Zoologischer Garten. Der Flughafen Berlin-Brandenburg International liegt knapp 30 Fahrminuten entfernt. Um Grünheide herum gibt es gut ausgebaute Radwanderwege z. B. den Spree-Radwanderweg. So wird die Region zum idealen Wohnort für Menschen, die in Berlin arbeiten, aber in der Natur leben wollen. Infrastruktur: Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Grünheide ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule sowie ein Gymnasium zur Verfügung. Besonders erwähnenswert ist der Montessori-Campus in der Gemeinde Hangelsberg. Im Ortskern von Erkner findet sich eine gute Infrastruktur, wie z. B. das City Center oder das Kino Movieland. Wirtschaft: Rund um Grünheide / Erkner sind derzeit über 660 Firmen ansässig, davon ca. 305 GmbHs. Dabei präsentiert sich die Firma Tesla mit rund 7.000 Beschäftigten als größter Arbeitgeber in der Region. Freizeit / Sport / Natur: Viele Wanderwege durchziehen die zauberhafte Umgebung. Der Spree-Radwanderweg, der Europa-Radwanderweg und der überregionale Müggel-Spree-Weg laden Wanderer und Radfahrer ein, die Natur zu genießen. Viele Routen starten von Erkner aus oder treffen sich hier. Durch die wasserreiche Umgebung sind die Wege für Wassersportler kurz. Spitzensportler nutzen gerne das Bundesleistungszentrum Kienbaum, auch bekannt als „Olympisches und Paralympisches Trainingszentrum für Deutschland.“ Es ist zurzeit das einzige vollständig barrierefreie Sportzentrum in Europa. Die Stadt Erkner bietet zusätzlich ein Stadion sowie ein Sportzentrum. Besonders für

Familien mit Kindern sorgt die attraktive soziale und kulturelle Infrastruktur in Grünheide für eine hohe Lebensqualität, wie z. B. viele Spielplätze, Seen, das bereits erwähnte Kino in Erkner oder der Kletterpark in Grünheide.

???????? ??????????: 24016008 - 15537 Grünheide (Mark)

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 416.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

???????? ??????????: 24016008 - 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