

Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

# Wohnen im Grünen – Charmantes Einfamilienhaus mit Gästehaus auf großem Grundstück

Objektnummer: 25016009



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.257 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25016009                  | Kaufpreis                  | 345.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 82 m²                 | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dachform     | Satteldach                |                            |                                                                           |
| Zimmer       | 3                         |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                         | Modernisierung / Sanierung | 1996                                                                      |
| Baujahr      | 1976                      | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage | Nutzfläche                 | ca. 80 m²                                                                 |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 07.08.2035     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 309.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MACLER COMPASS  
DEPT 10 1003  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
01.01.2023 - 31.12.2023

**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**  
★★★★★ **4,9**

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

Map of Berlin showing districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick.

**Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in 15754 Dolgenbrodt – OT Bindow, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil der Gemeinde Heidesee. Dieses gepflegte Grundstück mit vielseitiger Bebauung bietet Ihnen ein entspanntes Wohnerlebnis fernab des Trubels – ideal für Familien, Ruhesuchende oder als Feriendomizil mit viel Platz.

Das ca. 1.257 m<sup>2</sup> große Grundstück ist bebaut mit einem gemütlichen Einfamilienhaus mit ca. 82 m<sup>2</sup> Gesamtfläche – davon ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem ca. 16 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit eine helle, wohnliche Erweiterung bietet. Der Wintergarten wurde 1998 angebaut und eröffnet den Blick ins Grüne.

Die Kernsanierung des Hauses erfolgte in den 1990er Jahren, das Dach wurde 1995/96 erneuert. Die moderne Einbauküche ist etwa 4 Jahre alt und komplett ausgestattet.

Ein besonderes Plus ist das separate Gästehaus mit ca. 80 m<sup>2</sup>, das neben einem Bad mit Dusche auch eine integrierte Garage bietet. Ideal für Gäste, als Hobbyraum, Büro oder separate Wohneinheit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine gemütliche Sauna, die bereits 1989 errichtet wurde – perfekt für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: ca. 1.257 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Haupthaus: ca. 66 m<sup>2</sup> + ca. 16 m<sup>2</sup> Wintergarten
- Gästehaus: ca. 80 m<sup>2</sup> mit Duschbad und Garage
- Dach: erneuert 1995/96
- Kernsanierung: 1990er Jahre
- Wintergarten: ca. 1998
- Einbauküche: ca. 4 Jahre alt
- Sauna: Baujahr 1989
- Ruhige Wohnlage in naturnaher Umgebung

Dieses vielseitige Anwesen in Bindow bietet Ihnen Raum zum Leben, Entfalten und Genießen – ob als fester Wohnsitz oder als Erholungsort für die ganze Familie.

Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Dolgenbrodt der Gemeinde Heidesee, die etwa 45 Kilometer südöstlich des Berliner Stadtzentrums und rund 10 Kilometer von Königs Wusterhausen entfernt liegt. Die Region besticht durch ihre idyllische Heidelandschaft mit weitläufigen Wäldern, Wiesen und zahlreichen Seen. Heidesee umfasst 11 Ortsteile und rund 6.900 Einwohner, die hier in ruhiger, naturnaher Umgebung leben.

Für Freizeitliebhaber bieten die herrlichen Wander-, Rad- und Reitwege in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten, die Natur aktiv zu genießen. Wassersportler finden mit der nahegelegenen Dahme Zugang zu öffentlichen Wasserstraßen, in ca. 350m, während der Ziestsee, nur ca. 250 m entfernt liegt und Ruhe abseits des Bootsverkehrs bietet.

### Verkehrsanbindung

Die Lage ermöglicht eine bequeme Anbindung an Berlin: Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum über die Autobahnen A113 oder A10 in etwa 30–40 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel bringen Sie mit dem Bus zur S-Bahn und Regionalbahn in Königs Wusterhausen, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Berlin bestehen. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist ca. 20 km entfernt und somit schnell erreichbar.

### Infrastruktur

In den umliegenden Ortschaften wie Friedersdorf oder Senzig finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote. Für ein umfangreiches Shopperlebnis liegt das nahegelegene A10 Center Wildau mit über 200 Geschäften nur wenige Fahrminuten entfernt. Krankenhäuser befinden sich in Königs Wusterhausen und Bad Saarow.

**Objektnummer: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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 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: 25016009 - 15754 Bindow / Dolgenbrodt – Bindow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b, 15537 Erkner

Tel.: +49 3362 - 50 97 730

E-Mail: [erkner@von-poll.com](mailto:erkner@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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