

Pertershagen

Gemütliches Eigenheim in begehrter Lage mit großem Garten und eigenem Pool

????????? ??????????: 25206047



www.von-poll.com

???? ??????: 848.000 EUR • ??????????: ca. 195 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 906 m²

???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

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

???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25206047	????? ???????	848.000 EUR
????????????	ca. 195 m ²	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	2	????? ???????????????	2015
????????????	2	?????????	????????
????? ??????????????	2005	???????????????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	68.80 kWh/m ² a
???????????????	16.06.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	B
????? ????????????	?????????????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2005
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

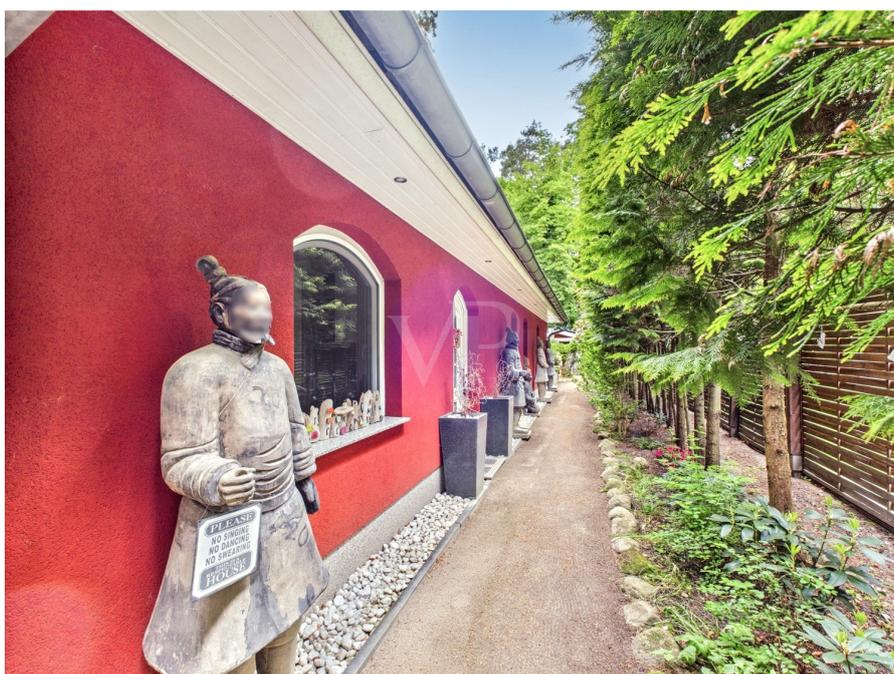
???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



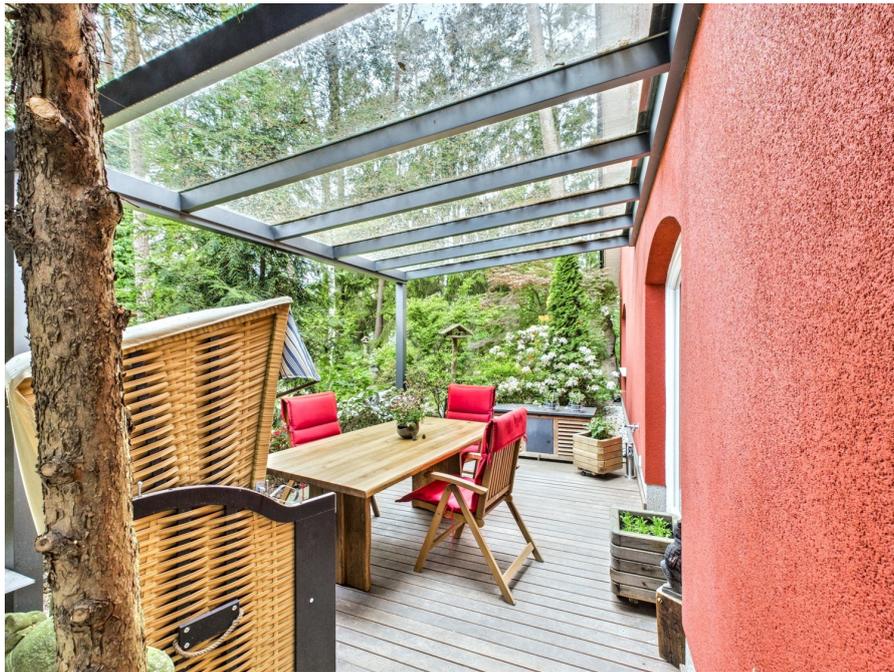
???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



???????? ?????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



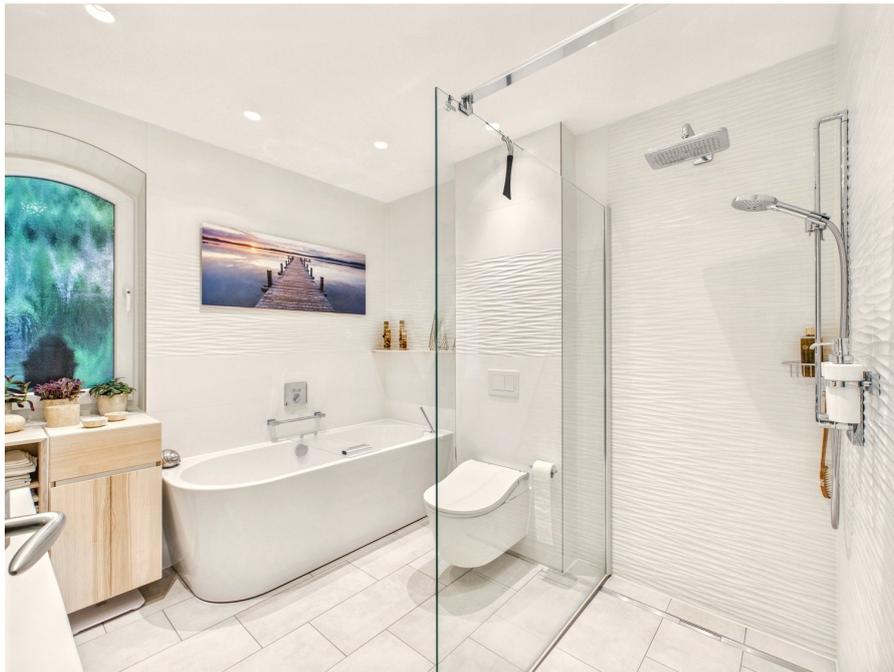
???????? ?????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



???????? ?????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



???????? ?????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



???????? ?????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

?? ?????????



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

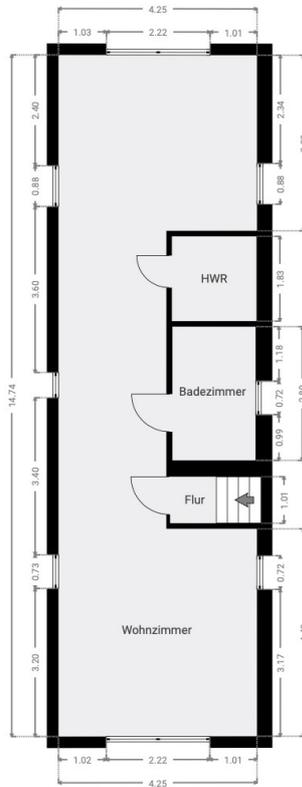
03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

???????? ????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 25206047 - 15370 Pertershagen

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, welches im Jahr 2005 erbaut und im Jahr 2015/2023 umfassend modernisiert wurde. Dieses Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 195 m² und befindet sich auf einem schönen waldnahem Grundstück von ca. 906 m². Das gesamte Haus verfügt über 2-fach verglaste Rundbogenfenster, die für viel Tageslicht sorgen. Für eine effiziente Heizlösung sorgt die Fußbodenheizung im gesamten Haus, die zur angenehmen Wohlfühltemperatur beiträgt.

Das Haus vereint modernen Komfort mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und bietet damit eine ausgezeichnete Wohnqualität. Über den Flur gelangen Sie in die Küche, welche mit einer Nolte-Markenküche, Bora Abluftsystem und einer Kücheninsel sowie allen Elektrogeräten ausgestattet ist. Von hier gelangen Sie auf die überdachte Südterrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Anliegend finden Sie das geräumige Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet ist. Ein direkter Zugang zu dem schönen verglasten Wintergarten ermöglicht Ihnen entspannte Momente. Das Hauptschlafzimmer ist direkt mit einem Masterbad verbunden, welches im Jahr 2023 umfassend saniert wurde. Das Bad verfügt über eine Badewanne, eine ebenerdige Dusche, ein Toto-WC sowie eine Sauna – ideal für entspannte Stunden zu Hause. Weiterhin befindet sich im EG ein Gäste-WC, ein HWR sowie einen flexibel nutzbarer Hobbyraum, welcher auch als Büro genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss zeichnet sich durch seine offene Gestaltungsweise aus. Eine große Galerie bietet zusätzlichen Wohnraum und ist mit einem Duschbad ausgestattet. Diese Etage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann individuell eingerichtet werden.

Das Highlight im Außenbereich ist der Pool mit den Maßen 5x3 Meter, betrieben durch eine effiziente Wärmepumpe und eine Solaranlage. Der Pool ist sowohl überdacht als auch beheizt und bietet somit ungefähr von Mai bis September für eine angenehme Wohlfühltemperatur. Er verfügt ebenso über eine Gegenstromanlage und eine Salzwasserelektrolyse für die Selbstreinigung. Der Garten ist mit einem Gartenbrunnen sowie einer 6.000L Zisterne ausgestattet, welche die Bewässerung erleichtern. Weiterhin befindet sich im Einfahrtsbereich ein Carport mit Wallbox.

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und äußerst begehrten Wohnlage. Sowohl die Innen- als auch die Außenbereiche des Hauses laden zum Wohlfühlen ein. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

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

EINFAMILIENHAUS:

- extra breite Türen für behinderten gerechten Wohnen
- Wintergarten
- Kamin
- Nolte-Markenküche mit Bora Abluftsystem
- Masterbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Toto-WC
- Sauna für 3 Personen (Dampf-, Bio-, Infrarotsauna)
- Gäste-WC
- alle Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet
- Badezimmer, Küche und Dielenbereich sind gefliest

AUßENANLAGEN:

- beheizter, überdachter Pool mit 1,60m Standtiefe, Gegenstromanlage und Salzwasserelektrolyse (beheizbar von Mai bis September über eine Wärmepumpe und Solaranlage)
- aufschaltbare Alarmanlage
- Gartenhaus mit 6 kW Solaranlage
- Carport mit Wallbox
- Außendusche
- Süd-Terrasse
- Nord-Terrasse
- Gartenbrunnen
- 6.000l Zisterne
- Holzunterstellplätze
- Baumbestand

???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

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

LAGE / VERKEHR:

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Petershagen der beliebten Gemeinde Petershagen/Eggersdorf im Landkreis Märkisch-Oderland, östlich von Berlin. Die naturnahe Lage verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit guter Anbindung an die Hauptstadt. Zahlreiche verschiedene Bushaltestellen erwarten Sie in einem Umkreis von neun Spazierminuten. Die Buslinien 931, 933 und 948 bringen Sie u. a. zum S-Bahnhof Strausberg, nach Fredersdorf, Altlandsberg, Eggersdorf, Fredersdorf und zu vielen weiteren Orten in der direkten Umgebung. Vom S-Bahnhof Petershagen Nord, zu dem Sie nur 18 Minuten spazieren, bringt Sie die S5 entweder direkt nach Strausberg oder Sie begeben sich auf eine Tour quer durch die Hauptstadt. Von hier aus gelangen Pendler und Besucher mit der S-Bahn in ca. 50 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof. Gute Rahmenbedingungen erwarten Sie auch als Autofahrender. Etwa zwölf Minuten fahren Sie bis zur Auffahrt Vogelsdorf der A10. Die B1 kreuzt den Berliner Ring, so dass Sie nicht nur wichtige Orte im Umland gut erreichen, sondern auch schnell und direkt in das Berliner Stadizentrum gelangen. Rund 45 Minuten dauert z. B. die Fahrt zum Alexanderplatz. Bis zum internationalen Flughafen BER benötigen Sie etwa 40 Minuten.

BILDUNG: KITAS, SCHULEN UND VEREINE:

Verschiedene Kindergärten wie die Kita Giebelspatzen, die Kita Paradieschen an der Petruskirche oder die Kita Pusteblyume liegen in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft. Im Anschluss an die Kindergartenzeit freuen sich die Katholische Grundschule St. Hedwig oder die Grundschule Petershagen auf den Besuch Ihrer Liebsten. Werden Ihre Kinder älter, besuchen Sie z. B. die Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe der FAWZ gGmbH. Alle Bildungseinrichtungen erreichen Sie schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Mit dem SV Blau-Weiß Petershagen bietet ein lokaler Sportverein ein buntes Sportprogramm für Ihre Nachmittage an. Hier powern sich Ihre Liebsten nach der Schule u. a. beim Badminton oder Fußball aus. Klein und Groß werden hier genau den richtigen Sport entdecken!

WIRTSCHAFT / INFRASTRUKTUR:

Die infrastrukturelle Versorgung ist hervorragend: In direkter Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten. EDEKA, REWE, ALDI, Lidl, Penny, Norma, Netto - den Lebensmittelhändler Ihrer Wahl erreichen Sie in Zukunft schnell mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Ein erweitertes Angebot bietet der Biomarkt "Grüner Laden" im südlichen Petershagen sowie ein Postcenter, KIK u.ä. Außerdem gelangen Sie schnell zu einem dm-Drogeriemarkt. Noch

mehr Vielfalt bietet eine Kaufland-Filiale in Vogelsdorf an der A10. Ebenso sind Obi und ein Baustoffhandel in 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Das Handelszentrum in Strausberg bietet Ihnen ein umfangreiches Sortiment an Moden, Textilien und verschiedenen Dienstleistungen. Reicht Ihnen das nicht, wartet die Großstadt Berlin mit unzähligen Shoppingangeboten ganz in der Nähe. Bummeln Sie gerne über Märkte, besuchen Sie den Petershagener Wochenmarkt und kaufen regionale Köstlichkeiten wie frisches Obst und Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren u.v.m.

FREIZEIT / NATUR:

Petershagen/Eggersdorf ist bekannt für seine grüne Umgebung und die hohe Lebensqualität. Zahlreiche Seen, Wander- und Radwege, Wälder und Parks laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Ob Spaziergänge entlang des Stienitzsees, Bötzsees, Straussees, Herrensees oder des Fängersees oder bei einem Ausflug in den Naturpark Märkische Schweiz kommen Naturfreunde hier voll auf ihre Kosten. Suchen Sie nach etwas Action, ist der Kletterpark CLIMP UP! eine ideale Option für Ihre Familie und Sie.

??????? ???????: 25206047 - 15370 Pertershagen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 68.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25206047 - 15370 Pertershagen

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

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

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com