Heidesee / Prieros – Prieros

Hochwertige und energieeffiziente Architektenvilla in Natur-Oase mit zusätzlichem Bebaungspotential

??????? ????????: 24016021-02

???? ??????: 1.298.700 EUR • ?????????: ca. 215 m² • ???????: 4.5 • ?????? ???: 10.088 m²

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

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

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

?? ??? ?????

??????? ????????	24016021-02
?????????	ca. 215 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4.5
????????? ??? ????????	1
????????	2
???? ??????????	2010
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.298.700 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.09.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	50.60 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2010

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

?? ???????

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

?? ???????

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

?? ???????

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

?? ???????

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

?? ???????

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

?? ???????

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

?? ???????

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

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

WILLKOMMEN in Ihrem Traumhaus!
Auf Anfrage erhalten Sie ein professionelles Video von der Immobilie.

Diese moderne Architekten-Villa wurde 2009 in massiver Bauweise auf einem Naturgrundstück errichtet. Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken und wurde durch die jetzigen Eigentümer in eine große, grüne und waldreiche Oase verwandelt. Insgesamt stehen den neuen Eigentümern ca. 10.000 m² Fläche zur Verfügung. Ein weiterer Mehrwert des Grundstücks besteht darin, dass eine zusätzliche Wohnbebauung möglich ist. Somit bietet diese Immobilie Potentiale für ein MEHRGENERATION-WOHNKONZEPT (Eltern/Kinder/Enkelkinder...) oder einer Nutzung als "stilles Gewerbe" bzw. einer Vermietung an Gäste. Das ruhige, naturnahe Wohnumfeld wird durch gepflegte Einfamilienhäuser geprägt. Die Anliegerstraße vor dem Haus ist befestigt und alle Medien liegen auf dem Grundstück an.

DIE VILLA:
Betritt man die Villa über den Eingangsbereich, wird man von tageslichtgefluteter Helligkeit und einer offenen Wohnatmosphäre empfangen. Das Entrée des Hauses unterstreicht, z. B. durch ca. 2,70 Meter hohe Decken, die Architektur der offen Bauweise. Blickt man in den hellen Wohnbereich wird man schnell entdecken dass alle Fenster ins Grüne schauen. Eine Handwerks-Design-Treppe aus massiven Holz (Faltwerk) führt in das Dachgeschoss und positioniert sich als Highlight im Wohnensembles des Erdgeschosses.
Hier wurden klare Linien und hochwertige Materialen mit einander vereint. Besondere Farbakzente ergänzen das moderne Design. Die Bauherren haben höchstes Augenmerk auf Qualität, Ausführung und Ausstattung des Hauses gelegt. Nichts muss noch erledigt werden, alles ist perfekt. Ein stressfreier Einzug in die Immobilie ist hier sicher.

Links vom Eingangsbereich befindet sich ein Arbeits-, Gäste-, oder Kinderzimmer. Im Anschluss daran gelangt mit in den offen Entertainmentbereich mit bodentiefen Fenstern und einem großen Kamin. Die Küche verfügt über erstklassige Geräte, Soft-Close-Schränke und eine geräumige Kochinsel mit einem Induktionskochfeld, das sich perfekt für die Zubereitung von Menüs oder einem zwanglosen Essen am großen Esstisch eignet. Der Aufenthalt in der Küche oder am Esstisch gleicht einem Aufenthalt in der Natur. Die gesamte Süd-Ost Seite wurde mit bodentiefen Fenstern ausgestattet. Durch die hochwertigen Hebe-Schiebe-Türen kann man im Sommer die Küche um den Terrassenbereich erweitern. Es entsteht ein Gefühl, "dass man immer im Garten sitzt".

Über die wertvolle Faltwerk-Treppe gelangt man in die Dachgeschoss-Galerie. Der Blick von der Galerie in das Erdgeschoss ist nur eines der Highlights dieser Immobilie. Der freie Luftraum mit dem umlaufenden Edelstahlgeländer unterstreicht die Offenheit des Hauses. Hier wurden derzeit ein Arbeitsplatz und ein Lounge-Bereich eingerichtet. Durch unkompliziertes Aufstellen einer Trockenbauwand kann auf der Galerie im Dachgeschoss ein weiteres, abgeschlossenes Zimmer geschaffen werden.
Von der Galerie aus schließen sich die privaten Räume der Hausbesitzer an. Ein helles Schlafzimmer mit anschließender Ankleide fügt sich sehr gut in das Dachgeschoss ein. Die Einbauschränke im Ankleideraum wurden durch Tischlerarbeit in Maß angefertigt. Das Masterbad mit Wanne, Massageliege, Dusche, WC und Doppelwaschtisch wurde mit hochwertigen Armaturen und Sanitärkeramik ausgestattet. Sitzt man in der Badewanne schaut man relaxed in den parkähnlichen großen Garten und Wald. Über einen zusätzlichen Balkon am Bad kann man am Morgen schon das Wetter spüren oder mit einem Kaffee gemütlich in den Tag starten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

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

VILLA ALLGEMEIN:
- Bodenplatte: 20 cm wasserundurchlässig, mit Frostschürze auf Streifenfundament mit Perimeterwärmedämmung
- Wände: Mauerwerk 36er Ytong Porenbeton
- Aussenputz, 2-lagig mit Zementputz im Sockel, wasserabweisender Anstrich
- Decken: Stahlbetondecke zum Dachgeschoss
- Überhohe Geschosshöhe von ca. 2,70 m
- Böden: schwimmender Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Fussbodenbelag: Feinsteinfliesen von Agrob Buchtal mit Designpreis "Red Dot"
- Dach: Sparrenpfettendach im Abbund als Satteldach
- Dachdämmung: Aufsparren- und Zwischensparrendämmung mit Zelluloseplatten und -matten
- Treppe: Handwerks-Design-Treppe (Faltwerk) als Massivholztreppe
- Innenwände: massive Bauweise
- Fenster: Spezial 3-fachverglast Weissglas U 0,7 - Schiebetürelemente in Sonderhöhe
- Elektrische Dachfenster mit funkgesteuerter Beschattung
- Heizung: Gasbrennwerttherme mit Pufferspeicher
- Fussbodenheizung im ganzen Haus
- Solarmodule auf Dach für Anschluss vorgerüstet
- Kamin: Wasserschleife und 700 Liter Pufferspeicher, geringster Gasheizungsverbrauch
- Qualitätsalarmanlage von Daitem
- Gartenbrunnen mit Grundfos - Tauchpumpe
- Automatische Beregnungsanlage für Garten
- Hausanschlussraum mit Gasbrennwerttherme
- Weichwasseraufbereitungsanlage mit Trinkwasserzertifikat (Neu 2022)
- Hochtransparente Insektenschutzgitter
- Glastüren im Innenbereich für Transparenz und Licht
- Autom. Ambiente Gartenbeleuchtung mit Dämmerungsschaltung
- TV-SAT-Anlage auf dem Dach installiert
- Glasfaseranschluss vor dem Haus verlegt
- aktuelle Internetverfügbarkeit: ca. 250 Mbit/s im Download

GÄSTEHAUS IM WALD (ca. 26 m²):
Ein unter Bestandsschutz stehender Bungalow wurde von den Eigentümer 2023/24 komplett in ein gemütliches Gästehaus gewandelt. Alle Gewerke wurden saniert. Auch hier sind die Medien angeschlossen. Die Heizung und das Warmwasser erfolgt über die Stromversorgung. Ein komfortabler Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich mit einem

separatem Duschbad stehen Gästen oder Familien-Mitgliedern zur Verfügung. Auch als Atelier oder Hobby-Haus lässt sich diese gemütliche Wohneinheit sehr gut nutzen. Eine Terrasse vor dem Bungalow und viel Platz zum Spielen und Toben im Wald bieten noch vielfältige Möglichkeiten (z. B. einen Fussballplatz für die Kids). Eine separate Toreinfahrt, bietet Besuchern einen autarken Aufenthaltsbereich auch für PkW oder Wohnmobilie. Auch ein Büro für ein stilles Gewerbe oder Home-Office wäre hier denkbar.
AUSSENBEREICH/WALD:
Ein besonderes Highlight stellt die grüne Oase im Freien dar. Das außergewöhnliche Anwesen verfügt über mehr als 10.000 m² Fläche, einem großen Trockenteich, eine Holzpergola, einen Hundezwinger sowie besondere Zierpflanzen, Hecken und Ziersträucher. Auf Grund der Größe und nahezu perfekten Sonnenausrichtung wäre ein Pool auf diesem Grundstück denkbar. Abgerundet werden die Außenanlagen durch die gepflegten Freiflächen im vorderen Bereich des Hauses. Eine hochwertige Zaunanlage, eine massive Doppelgarage und mindestens zwei weitere PKW-Stellplätze sowie ein Doppelcarport im hinteren Bereich des Grundstücks sind vorhanden.
HINWEIS: Auf Anfrage erhalten Sie ein professionelles Video von der Immobilie.

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

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

LAGE:
Heidesee ist eine amtsfreie Gemeinde im Nordosten des Landkreises Dahme-Spreewald in Brandenburg. Es liegt etwa 30 km südöstlich des Stadtzentrums von Berlin und zehn Kilometer östlich von Königs Wusterhausen in einer Heidelandschaft mit Wäldern, Seen, Flüssen und Kanälen. Die Ortsteile umschließen die Blossiner Heide. Die Gemeinde liegt zwischen dem Wolziger See, der Dahme und dem Oder-Spree-Kanal am Südrand des Berliner Urstromtals. An Heidesee grenzen die Gemeinden Storkow (Mark), Tauche, Münchehofe, Groß Köris, Bestensee und Königs Wusterhausen.

VERKEHR:
Mit dem Auto gelangt man schnell auf die A12 und bequem in das Berliner Zentrum über die A113 oder A10. Mit dem Bus gelangt man zur S-Bahn oder Regionalbahn nach Königs Wusterhausen. Die Entfernung zum Flughafen BER beträgt ca. 31 km. Der Bahnhof Friedersdorf liegt an der Bahnstrecke Königs Wusterhausen–Grunow und wird von der Regionalbahnlinie 36 Königs Wusterhausen–Beeskow–Frankfurt (Oder) bedient. Die Tesla-Gigafactory in Grünheide ist 20 Autominuten entfernt.

INFRASTRUKTUR:
Kita im Ort (derzeit Erweiterungs-Umbau), Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten be?nden sich direkt
im Ort, ein Gymnasium und alle weiterführenden Schulen in Königs Wusterhausen. Eine neue Kita
wurde im OT Bindow kürzlich eröffnet. Medizinische- und Sozialversorgungen erfolgen ebenfalls
über einen ansässigen Allgemeinmediziner und einem Zahnarzt. Eine Apotheke, Drogerie,
Tagesp?ege, Seniorenheim, Poststelle (im EDEKA-Markt), Metzger versorgen die Anwohner direkt
in Prieros. Zwei Krankenhäuser stehen in Königs Wusterhausen und Bad Saarow zur Verfügung.
Einkaufsmöglichkeiten sind im EDEKA-Markt Friedersdorf vorhanden, sowie im nahegelegenen A10-
Center Wildau. Filialen der Sparkasse be?nden sich in Bestensee und Friedersdorf mit Geldautomaten. 3 Hotels, mehrere Restaurants, Cafe/Eisdiele und Bistros sind ebenfalls im Ort ansässig.

FREIZEIT/NATUR:
Herrliche Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Aufgrund der wassereichen Lage ist der Angelsport sehr beliebt. Darüber hinaus auch Baden, Schwimmen, SUP, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das in idyllischer Landschaft - ist fußläufig und
sehr exklusiv möglich. Ein Biogarten ist unweit vom Haus entfernt. Der Dahmelauf gehört zur Bundeswasserstraße und lässt Bootstouren bis zum Mittelmeer zu. Der 130 km lange Oder-Spree-Dahme-Radweg (Europaradweg) verbindet Berlin mit der Lausitz. Am genannten Europaradweg befinden sich viele Hotels für die Beherbergung von Gästen.

VEREINE IM ORT:
Ein 20-Jahre bestehender Sportverein mit den Sektionen Volleyball, Badminton, Hockey, Tischtennis, Bogenschießen, Gymnastik, Zumba, Yoga und Kindersport bieten interessante Angebote für jedermann. Darüber hinaus gibt es einen regionalen Lauftreff.

Der Heimatverein Prieros e. V. kümmert sich um den Erhalt des Dorfbildes unter landschaftlichen und ästhetischen Aspekten. Damit sollen das Heimatgefühl und die Identifikation der Bürger mit ihrem Ort gefördert werden.

Eine wichtige Sport- und Freizeitgestaltung stellt der Angelsport dar, auch hier gibt es einen ansässigen Angelverein e. V..

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 50.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ????????: 24016021-02 - 15754 Heidesee / Prieros – Prieros

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

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

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