



Einfamilienhaus in Grünheide
mit großem Garten, Einbauküche,
zwei Bädern, Swimmingpool u.v.m.



Frau Jessica Franke

0173-375 79 60

anfrage@trendyimmo.de

Als Ihre Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen dieses Einfamilienhaus mit großem Garten in Grünheide vorstellen dürfen.



trendy360°



360°

Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen die Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang. Probieren Sie es aus und stellen Sie uns Ihre Fragen!



bit.ly/tdy-efh-gruenheide





- 5 **trendyGründe**
- 6 **trendyFakten**
- 7 **trendyStatement**
- 9 **trendyGrundriss**
- 13 **trendyAusstattung**
- 20 **trendyGrundstück**
- 24 **trendyLage**
- 29 **trendyImmobilienverkauf**
- 30 **trendyKontakt**
- 31 **trendyAGB**

trendyGründe

- Modernes Einfamilienhaus in wald- und seennaher Lage ideal für kleine und große Familien
- Riesiges Grundstück mit allen Annehmlichkeiten, die man sich wünscht inkl. großer Terrasse, Swimmingpool, Glaspavillon u.v.m.
- Teilweise modernisiert: Bäder, Küchengeräte und die Heizungsanlage wurden zum Teil in den letzten fünf Jahren erneuert
- Viel Privatsphäre dank hoher Hecken und einem Wäldchen hinter dem Grundstück
- Paradies für Gärtner*innen: Hochbeete, Gewächshaus und viel Raum für weitere Ideen
- Platz für Ihre Fahrzeuge: Doppelcarport und mehrere Stellplätze in der Einfahrt
- Viel Stauraum: Gartenhaus, Geräteschuppen, Dachboden
- Kinderfreundliche Lage: Kitas, Schulen, eine Badestelle u.v.m. zu Fuß erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten dank der Lage zwischen Grünheide, Erkner und Fürstenwalde (Spree) – inkl. direkt Supermarkt in Hangelsberg
- Öffentliche Verkehrsmittel vorhanden: Bus und Regionalbahn ganz in der Nähe

trendyFakten

Kaufpreis	499.500,00 €	Terrasse	Teilüberdachte Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.	Stellplatz	Doppelcarport, Stellplätze
Immobilientyp	Einfamilienhaus	Einbauküche	Ja
Postleitzahl	15537	Dachboden	Kaltdachboden
Ort	Grünheide OT Hangelsberg	Haustyp	Fertighaus
Etagen	Zwei	Baujahr	2004
Wohnfläche	130,21 m ²	Sanierungen	2019/2021
Wohn-/Nutzfläche	167,71 m ²	Heizungsart	Zentralheizung
Grundstücksfläche	1.186,00 m ²	Energieträger	Gas
Zimmer	4	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Schlafzimmer	3	Energieklasse	D
Bäder	2	Endenergiebedarf	123,7 kWh/(m ² *a)

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.

trendyStatement

Das gemütliche Fertighaus in Holzständerbauweise wurde im Jahr 2004 von der bekannten und beliebten Baufirma STREIF realisiert. Verschiedene Sanierungen fanden 2019 und 2021 statt, sodass sich das Haus in einem wohnlichen Zustand befindet. Es verfügt über eine Wohnfläche von 130,21 m², vier Zimmer und zwei Bäder.

Die Ausstattung des Hauses wird jeden entzücken, der komfortables Wohnen schätzt. Der überaus groß dimensionierte Wohnbereich erstreckt sich über rund 2/3 der Fläche im Erdgeschoss. Die angeschlossene Küche ist mit attraktiven Einbaumöbeln und hochwertigen Küchengeräten ausgestattet. Das moderne Masterbad mit einer Eckbadewanne und optimal aufeinander abgestimmten Fliesen bietet seinen Nutzern sehr viel Platz. Auch das Gästebad mit einer verglasten Dusche und marmorierten Fliesen, die sich über den Boden und den unteren Bereich der Wände ziehen, ist sehr schön anzusehen.

Nach dem Durchqueren des Flures in der ersten Etage erreichen Sie das Wohn-, Koch- und Esszimmer. Es nimmt den größten Raum des Hauses ein und beeindruckt durch eine kluge Aufteilung: Die Küchenmöbel sind so positioniert, dass sie auf einer abgeschlossenen Fläche für sich alleinstehen. Obwohl die Küche zum Wohnzimmer hin offen ist, findet dadurch eine Trennung vom Wohnbereich statt. Derzeit ist eine Tür, die von der Küche in den Garten führt, versiegelt. Diese kann jedoch wieder nutzbar gemacht werden. Aufgrund der immensen Größe des Raumes ist er hervorragend

einzurichten und vermittelt ein Gefühl von viel Weite und Freiheit. Durch die terracottafarbenen Bodenfliesen, die auch im Flur verlegt sind, entsteht ein mediterranes Flair. Das Gästebad mit einem WC, einem Waschbecken und einer Dusche sowie der Hauswirtschaftsraum befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Die große Terrasse im Garten erreichen Sie über das Wohnzimmer.

Von der Treppe gelangen Sie in den Flur des Obergeschosses, von dem alle Türen in die vier Räume abgehen. Die drei hier angesiedelten Zimmer können verschiedenen Zwecken dienen - z. B. als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Das besondere Highlight im Obergeschoss ist das moderne Tageslicht-Masterbad, das durch seine Größe und seine Ausstattung besticht.

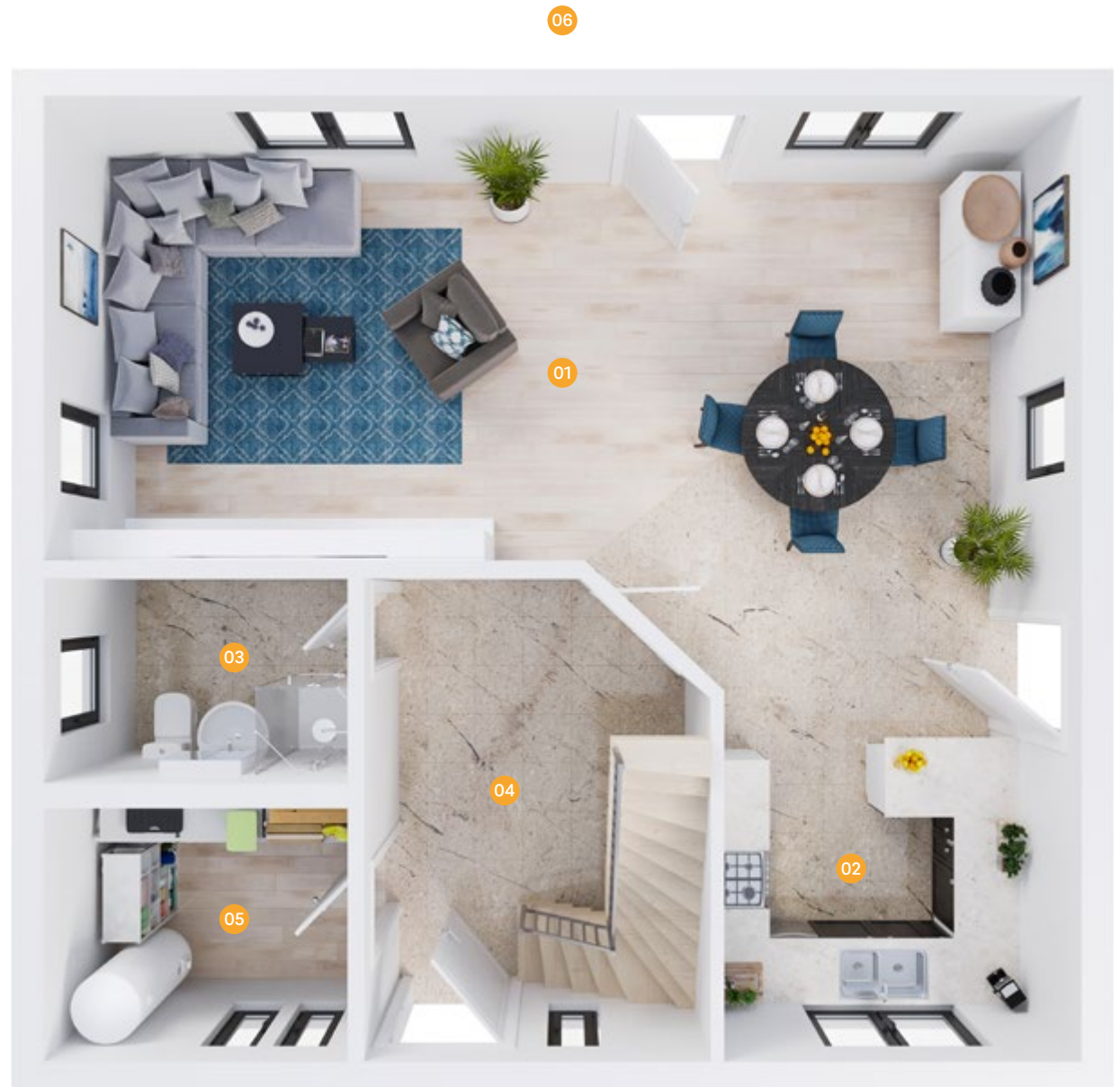
Der Garten zeigt sich hervorragend ausgestattet: Ein Swimmingpool, ein Doppelcarport, Stellplätze, eine große Terrasse, Hochbeete u.v.m. erwarten Sie hier. Hinter der gegenüberliegenden Straßenseite fließt die Spree. Eine Badestelle ist zu Fuß erreichbar. Hinter dem Grundstück liegt ein kleines, idyllisches Wäldchen.

Ein Lebensmittelmarkt, mehrere Kitas und Grundschulen befinden sich in der Nähe. In 2,4 km Entfernung gibt es eine Bushaltestelle und den Regionalbahnhof Hangelsberg. Auch Erkner und Fürstenwalde mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und zwei Gymnasien sind schnell erreichbar. Die Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg liegt nur wenige Autominuten von dem Einfamilienhaus entfernt.



trendyGrundriss EG

01	Wohnzimmer	45,06 m ²
02	Küche	8,13 m ²
03	Gästebad	4,53 m ²
04	Diele	8,88 m ²
05	HWR	5,95 m ²
06	Terrasse (25% von 30,00 m ²)	7,50 m ²
	Wohnfläche	80,05 m²
	Terrasse (75% von 30,00 m ²)	22,50 m ²
	Gaspavillon	15,00 m ²
	Nutzfläche	37,50 m²
	Wohn-/Nutzfläche	117,55 m²





Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Gästebad

trendyGrundriss OG

01	Schlafzimmer I	14,17 m ²
02	Schlafzimmer II	10,68 m ²
03	Schlafzimmer III	10,87 m ²
04	Masterbad	8,47 m ²
05	Diele	5,97 m ²
	Wohnfläche	50,16 m²





Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Masterbad Richtung Badewanne



Masterbad Richtung Waschtisch und WC





trendyAusstattung

Bäder

- Gefliestes Tageslicht-Gästebad (2021 – außer Fliesen) mit Spa-Dusche, WC, Waschtisch
- Gefliestes Tageslicht-Masterbad (2021– außer Fliesen) mit Eckbadewanne

Böden

- Fliesen: Wohnzimmer, Küche, Flur, Gästebad, HWR
- Laminat: Schlafzimmer
- Massivholz: Treppe

Decken

- Deckenhöhe Erdgeschoss: 252 cm
- Deckenhöhe Obergeschoss: 248 cm

Fenster

- Doppelt verglaste Kunststofffenster (2004)
- Manuelle Rollläden auf beiden Etagen
- Granitfensterbänke innen/Aluminium außen
- Weitere bodentiefe Tür in der Küche



Garten

- Glashaus zum Entspannen und Erholen
- Doppelcarport mit viel Platz für Ihre Fahrzeuge
- Swimmingpool mit 5,30 Durchmesser
- Gepflasterte Zufahrt
- Gemütlicher Glaspavillon (ca. 15,00 m²), Gewächshaus und Gartenhaus
- Hochbeete und hübsch angelegte Blumenbeete
- Hohe Hecken für viel Privatsphäre
- Kiefernwäldchen am Rand des Grundstücks
- Große und pflegeleichte Rasenfläche
- Zaunanlage rund um das Grundstück
- Gartenwasseranschluss am Haus



Heizung

- Gasbrennwerttherme (Kessel 20217, Brenner 2019)
- Fussbodenheizung auf beiden Etagen mit Einzelraumsteuerung
- Wohnraumb- und -entlüftung



Küche

- Offene Wohnküche zum Wohnzimmer
- Einbauküche im Landhausstil
- Markengeräte (2017-2020) von Neff, Bauknecht, KKT Kolbe
- Inkl. Herd, Geschirrspüler, Herd, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube

Licht

- Große Fensterflächen im Wohnbereich
- Deckenauslässe in allen Räumen
- Spots entlang der Treppe
- Deckenspots in der Diele, in einem Schlafzimmer und zwischen Küche und Wohnzimmer



Stauraum

- Dachboden
- HWR
- Doppelcarport
- Gartenhaus
- Gartenschuppen



Türen

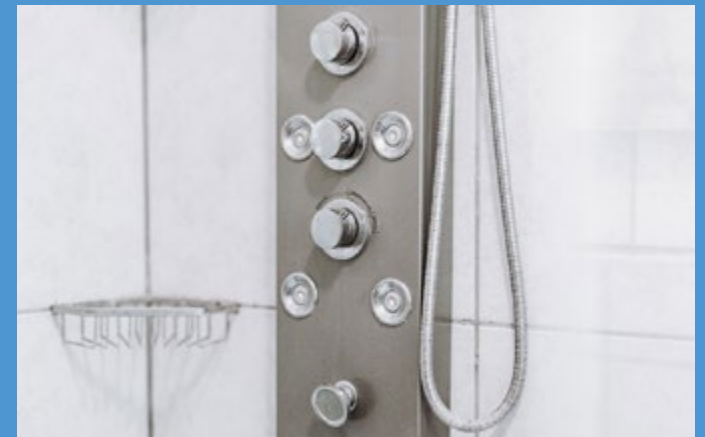
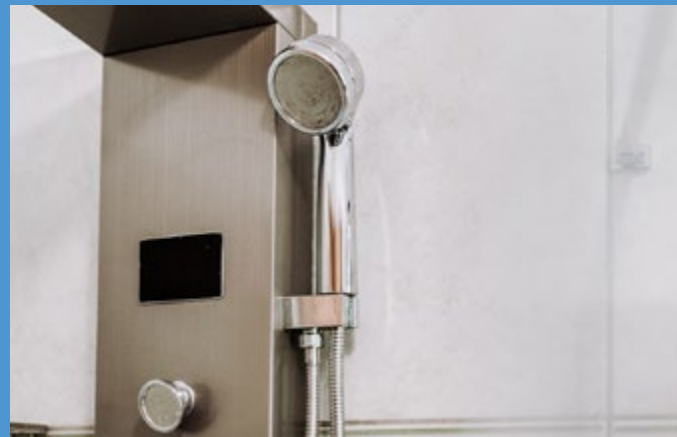
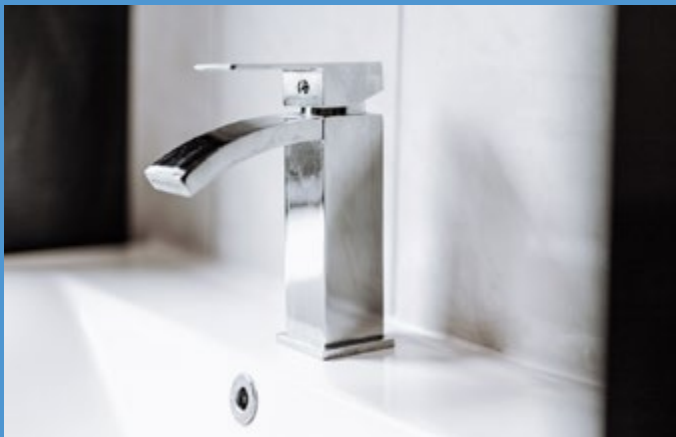
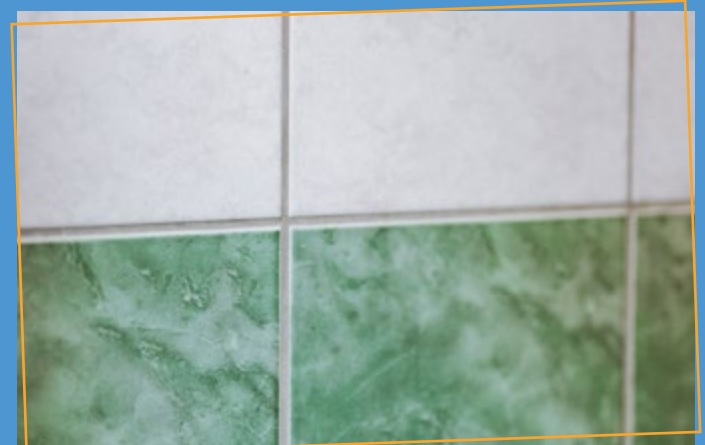
- Buche-furnierte Innentüren
- Hoppe-Drückergarnitur
- Sicherheits-Hauseingangstür mit Glaselementen

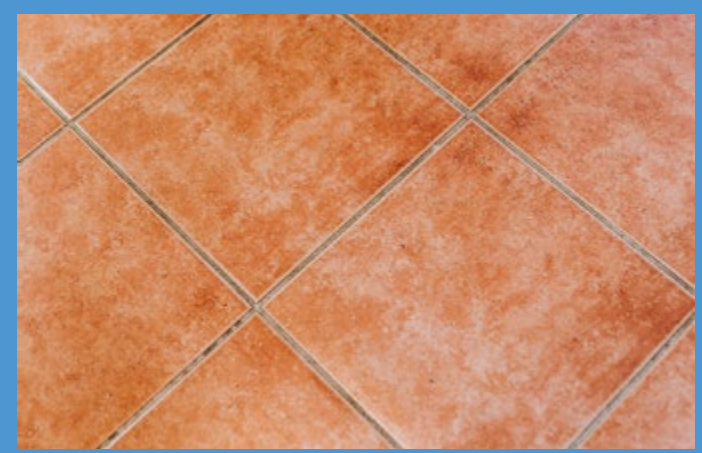
Wände

- Raufaser- und Strukturtapeten in allen Räumen
- Fliesen in Bad und Küche

Weitere Details

- Satellitenanlage
- Entlüftungen in den Bädern und der Küche
- Holzfassade im Obergeschoss









- 01 Zufahrt
- 02 Stellplätze
- 03 Doppelcarport
- 04 Terrasse
- 05 Pavillon
- 06 Gartenhaus
- 07 Swimmingpool
- 08 Pooltechnik
- 09 Glaspavillon
- 10 Gewächshaus
- 11 Geräteschuppen

trendyGrundstück

Das 1.186,00 m² große Grundstück hat alles, was das Herz begehrt. Zu den Highlights gehören ein schöner Swimmingpool, ein bezaubernder Glaspavillon und eine große Terrasse, die teilweise überdacht wurde.

Der runde Swimmingpool mit einem Durchmesser von 5,30 m lässt neben dem Baden auch etwas sportliches Schwimmen zu. Der wunderschöne Glaspavillon ähnelt einem kleinen Palast, in dem Sie viele schöne Stunden verbringen können, auch wenn es kühler oder regnerisch ist.

Die große Terrasse vor dem Wohnzimmer lädt zu weiteren Mußestunden ein. Ein Doppelcarport und Stellplätze für Ihre PKWs befinden sich in der gepflasterten Zufahrt. Im Gartenhaus und einem kleinen Geräteschuppen können Sie Ihre Gartenutensilien verstauen.

Der Garten ist liebevoll bepflanzt und von hohen Hecken umrandet, was für viel Privatsphäre sorgt. Gleich hinter dem Grundstück liegt ein idyllisches Kiefernwäldchen, entlang der anderen Straßenseite fließt die Spree.





trendyEinkaufen

Ihr zukünftiges Zuhause befindet sich in Hangelsberg, einem Ortsteil von Grünheide. Ganz in der Nähe kaufen Sie im Lebensmittelmarkt L38 ein. Zu Fuß benötigen Sie nur neun Minuten bis dorthin.

Um eine größere Auswahl an Geschäften zu haben, fahren Sie am besten nach Fürstenwalde/Spree. Hier finden Sie ALDI, Kaufland und REWE. Ganz zentral im Ort, auf dem Marktplatz zwischen der Rathausstraße und der Reinheimer Straße, gibt es auch einen schönen Wochenmarkt. Er ist immer dienstags, donnerstags und freitags geöffnet. Die Fahrzeit nach Fürstenwalde beträgt mit dem Auto neun Minuten.

Größere Einkäufe lassen sich gut im Rathaus-Center Fürstenwalde erledigen. Es vereint unter seinem Dach über 20 Shops und Restaurants. Weitere Geschäfte, die zum Bummeln einladen, befinden sich in der Fürstengalerie. Beide Center liegen ebenfalls am Marktplatz in Fürstenwalde. Zu empfehlen, ist auch eine Fahrt zum City-Center Erkner, die rund 17 Minuten mit dem Auto dauert.





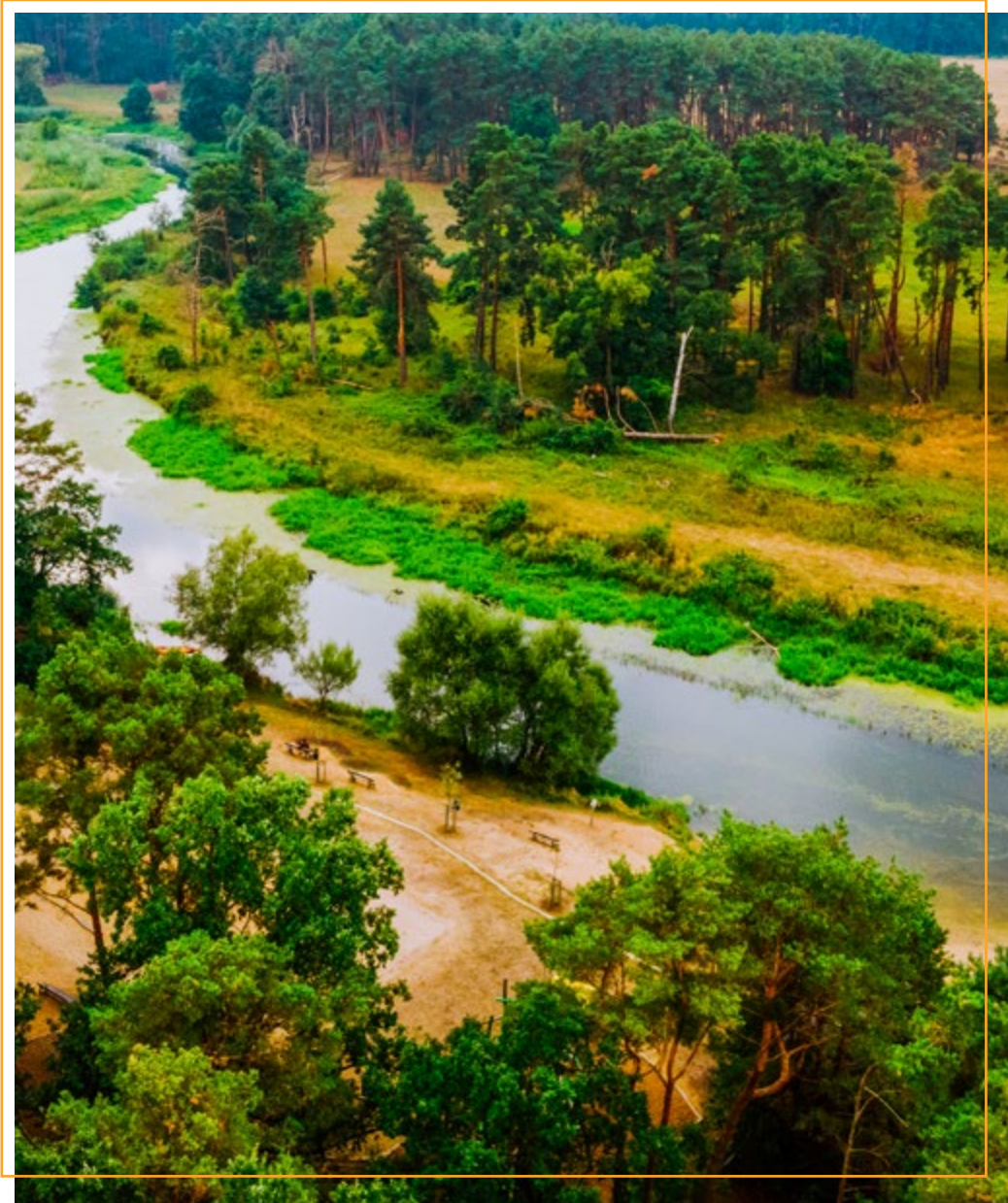
trendyAnbindung

Wer in Grünheide unterwegs ist, hat verschiedene Möglichkeiten von A nach B zu gelangen. Die Regionalbahn RE1 fährt zwischen Magdeburg, Brandenburg, Berlin, Frankfurt (Oder) und Cottbus. Sie verfügt über eine Haltestelle im Ortsteil Hangelsberg, die acht Fahrrad-Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt liegt. In Erkner steigen Sie bequem in die S3 und fahren entspannt in das Berliner Zentrum.

Die Buslinien 429 und 436 führen von Erkner über Grünheide und verbinden die einzelnen Ortsteile der Gemeinde miteinander. Die Buslinie 429 verläuft zwischen Erkner und Herzfelde. Busse fahren an Werktagen stündlich und am Wochenende alle zwei Stunden. Die Busse der Linie 436 verkehren zwischen Erkner und Fürstenwalde – werktags alle zwei Stunden, am Wochenende alle vier Stunden.

Autofahrer profitieren von der Nähe zur A10 (10 Minuten) und A12 (15 Minuten). Das Gemeindegebiet wird ebenfalls von der Landesstraße L 23 in nord-südlicher Richtung und der Landesstraße L 38 in west-östlicher Richtung durchquert.





trendyFamilienfreundlichkeit

Durch die idyllische Lage an mehreren Seen ist Grünheide ein wahres Paradies für Familien. Badestellen sind am Peetzsee, am Möllensee und am Bauernsee vorhanden. Auch an der Spree, nur wenige Meter vom Haus entfernt, befindet sich eine Badestelle.

Wenn Ihnen der Sinn nach einem Sport- und Spaßbad steht, bietet sich das Freizeitbad Schwapp in Fürstenwalde an. Ebenfalls in Fürstenwalde lädt der Tierpark zur fröhlichen Beschau von über 330 Tieren und 80 Arten an. In Bad Saarow, nur 15 Minuten mit dem Auto vom Wohnort entfernt, existiert eine Sommerrodelbahn.

Da Grünheide Familienfreundlichkeit sehr am Herzen liegt, gibt es in allen sechs Ortsteilen interessante und vielseitige Angebote für Kinder und Jugendliche. Viele Kindergärten wie die Kita Waldspatzen, das Montessori Kinderhaus und die Kita Regenbogenhaus sind vor Ort.

Direkt in Grünheide liegen die Gerhard-Hauptmann-Grundschule, die Bettina-von Arnim-Oberschule und das Philipp-Melanchthon-Gymnasium. Das Geschwister-Scholl-Gymnasium befindet sich in Fürstenwalde und das Carl-Bechstein-Gymnasium in Erkner.



trendyKarte

EDEKA 16 Min. / 13 km

A10 Auffahrt Freienbrink 12 Min. / 11 km

- 15
- 10
- 05
- 06
- 07
- 01
- 14
- 09
- 12

Einkaufen

- 01 L38 Markt
- 02 Kaufland Fürstenwalde
- 03 Altstadt Fürstenwalde
- 04 REWE

Kita

- 05 Kindertagesstätte „Waldspatzen“
- 06 Montessori Kinderhaus

Bildung

- 07 Freie Montessori Grundschule
- 08 Geschwister-Scholl-Gymnasium

Freizeit

- 09 Badestelle
- 10 Restaurant Zum Forsthof
- 11 Freizeitbad Schwapp

Gesundheit

- 12 Hausarztpraxis Nils Junghans
- 13 Park-Apotheke

Nahverkehr

- 14 Busstation
- 15 Regionalbhf. Hangelsberg
- 16 Regionalbhf. Fürstenwalde (Spree)

 Immobilie



trendyImmobilienverkauf

Strategie

Mit 20 Jahren Erfahrung im Marketing, sind wir in der Lage Ihre Immobilie auch überregional zu vermarkten und besonders viele Interessenten zu erreichen.

Energieausweis

Wir übernehmen die kostenfreie Erstellung des Energieausweises



Mit unserem Rundum-Sorglos-Service übernehmen wir alle Aufgaben für Ihren Immobilienverkauf. Angefangen mit der Vor-Ort Immobilien Analyse, über das Erstellen einer überregionalen Vermarktungsstrategie bis hin zum unterschriftsreifen Notartermin.



Präsentation

Fotografien, Drohnenaufnahmen, Exposé, Texterstellung, 360° Rundgänge, Grundstücksplan (auf Basis von Drohnenbild), Grundrisse in 2D/3D, Visualisierungen uvm.



Notartermin

Wir führen die Verhandlungen mit Ihren potenziellen Käufern, bereiten Sie auf den Notartermin vor und begleiten Sie bis zur Übergabe.



Kommunikation

Wir übernehmen die komplette Kommunikation über Telefon und Email. Des Weiteren überprüfen wir vorab die Bonität Ihrer Interessenten und führen die Besichtigungstermine durch.



trendyKontakt



trendyimmo

Ansprechpartnerin

Jessica Franke

0173-375 79 60
anfrage@trendyimmo.de

*Inhaber
Michael Feike*

Reudnitz 23a
15848 Friedland

www.trendyimmo.de

Provision

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

*Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH /
stock.adobe.com / Karte: openstreetmap.org*

Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese An-

gaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Hand-

lung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

