

Gussow

# Gemütliches Ferienhaus mit Wintergarten – Ihr Rückzugsort im Grünen

Objektnummer: 25206069



KAUFPREIS: 95.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 493 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

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

Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25206069                   |
| Wohnfläche   | ca. 59 m²                  |
| Zimmer       | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|              |                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis    | 95.000 EUR                                                                |
| Haus         | Ferienhaus                                                                |
| Provision    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung  | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN



Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## 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: 25206069 - 15754 Gussow

## Ein erster Eindruck

Charmantes Ferienhaus mit Wintergarten und Carport auf idyllischem Grundstück

Dieses gemütliche Ferienhaus befindet sich auf einem ca. 493 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist der ideale Rückzugsort für Wochenenden, Ferien und erholsame Auszeiten im Grünen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 60 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf einen Eingangsbereich, eine Küche, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Esszimmer. Das Highlight des Hauses ist der großzügige Wintergarten mit rund 25 m<sup>2</sup>, der als lichtdurchfluteter Wohnbereich zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen schafft.

Ein Carport mit einem kleinen Schuppen auf dem Grundstück bieten praktischen Stauraum und zusätzlichen Nutzen – sei es für Fahrräder, Gartengeräte oder saisonale Utensilien.

Ausgestattet mit einer Gasheizung, lässt sich das Haus auch in den kühleren Monaten nutzen und ist somit für eine ganzjährige Verwendung bestens geeignet.

Das Grundstück ist liebevoll angelegt und von viel Grün umgeben – ein idyllischer Ort, um Ruhe zu finden, die Natur zu genießen oder gesellige Stunden im Freien zu verbringen.

Mit etwas gestalterischem Feinschliff eröffnet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten, eigene Ideen zu verwirklichen und es zu einer persönlichen Wohlfühloase zu machen.

Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Ausstattung und Details

Grundstücksgröße: ca. 493 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Eingangsbereich, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer  
großzügiger Wintergarten (ca. 25 m<sup>2</sup>)

Carport mit kleinem Schuppen

Gasheizung ? ganzjährig nutzbar

Nutzung als Ferien- und Wochenendhaus (kein dauerhafter Wohnsitz)

Liebevoll angelegtes Grundstück mit viel Grün



Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Alles zum Standort

Bindow und Gussow in der Gemeinde Heidesee, eingebettet im Landkreis Dahme-Spreewald, bieten eine idyllische ländliche Wohnlage, die besonders Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld verspricht. Die Region zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsstruktur und eine hervorragende Grundversorgung aus, die durch eine verkehrsgünstige Anbindung an Berlin über Autobahnen und regionale Verkehrsmittel ergänzt wird. Hier verbinden sich naturnahe Lebensqualität und eine ruhige Atmosphäre mit der Nähe zu urbanen Zentren – ideal für Familien, die Ruhe und Geborgenheit suchen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, beispielsweise sind zwei Kindergärten etwa 24 Minuten zu Fuß entfernt, während die Grundschule Friedersdorf in rund 36 Minuten erreichbar ist. Diese Nähe ermöglicht Kindern eine behütete und zugleich fördernde Lernumgebung. Für die Gesundheit der Familie sorgen Apotheken und Ärzte in der nahen Umgebung, wie die Margareten-Apotheke und diverse Fachärzte, die innerhalb von etwa 36 bis 56 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Spielplätze, Sportanlagen und Parks laden zu gemeinsamen Aktivitäten an der frischen Luft ein, wobei viele dieser Angebote in einem Radius von 24 bis 38 Minuten zu Fuß liegen. Kulinarisch bereichern gemütliche Restaurants und Cafés wie der Bindower Dorfkrug, nur 6 Minuten zu Fuß entfernt, das lokale Leben und schaffen Raum für gesellige Stunden mit der Familie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, etwa 7 bis 13 Minuten, gewährleistet, was die Mobilität für alle Familienmitglieder erleichtert.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, bieten Bindow und Gussow ein unvergleichliches Zuhause. Hier wächst die nächste Generation in einer liebevollen Gemeinschaft auf, eingebettet in eine Umgebung, die Geborgenheit, Bildung und Lebensfreude auf höchstem Niveau vereint.

Objektnummer: 25206069 - 15754 Gussow

## Weitere Informationen

**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: 25206069 - 15754 Gussow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin  
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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