

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grünheide

### Wassergrundstück mit Einfamilienhaus, ausgebautem Nebengebäude & Bootshaus mit Hafen



Objekt-Nr. OM-327529

### Einfamilienhaus

Verkauf: **742.000 €**

Ansprechpartner:  
Heike und Uwe Flügel

15537 Grünheide  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.882,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie in Grünheide bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Nutzflächen und einem traumhaft angelegten Garten. Das Gesamtareal von 1.882 m<sup>2</sup> vereint großzügiges Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit liebevoll gestalteten Außenanlagen.

**DAS WOHNHAUS** (ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Das Hauptgebäude präsentiert sich modern und einladend.

Highlights der Ausstattung:

Neu gestaltetes Duschbad, neuer Fliesenboden in Flur & Küche (2023),

Moderne Einbauküche (2015),

Gemütlicher Kachelofen im Wohnzimmer für eine angenehme Atmosphäre,

Gas-Brennwerttherme (neu 2021) für effiziente Wärmeversorgung,

Elektrische Rollläden (2018) – einzeln fernsteuerbar,

Frischer Fassadenanstrich (2021) und Isolierverglasung (1996),

**DAS NEBENGEBÄUDE** (ca. 88 m<sup>2</sup> Nutzfläche):

Das sanierte Nebengebäude (2020–2021) beeindruckt durch seine Vielseitigkeit und wurde bis Ende 2024 als beliebtes Hofcafé mit Brandenburgs kleinster Brauerei genutzt (ehemals Fügel's Hof - Atelier, Brauerei, Café).

Ausstattung und Details:

Komplettumbau für die Nutzung als Hofcafé:

Bar mit Tresen,

Behindertengerechtes WC,

Brauraum für kleine Brauereiproduktionen,

Gemütliches Kaminstübchen,

Musikstudio für kreative Nutzung,

Atelier im Dachgeschoss (ca. 18 m<sup>2</sup> Grundfläche).

Dachausbau mit Dachdämmung, neue gedämmte Außenwände, moderne Isolierverglasung und Velux Dachfenster mit solarbetriebenen Rollos.

PV-Anlage (2023) mit einer Leistung von 10,79 kWp und Tesla Powerwall (13,5 kWh Speicher).

Frischer Fassadenanstrich (2021).

Das Nebengebäude bietet vielfältige Möglichkeiten: Es erlaubt eine Weiternutzung als Hofcafé oder eine andere gewerbliche Nutzung. Alternativ könnte es auch für Freizeitaktivitäten oder zusätzlichen Wohnraum umgebaut werden – ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

**DER GARTEN - EIN PARADIES AM WASSER:**

Das weitläufige Garten- und Erholungsgrundstück (ca. 1.442 m<sup>2</sup> Fläche) bietet zahlreiche Highlights:

3 Gartenlauben mit Terrassen und Wasserblick – zwei davon selbst genutzt (mit Stromanschluss erneuert in 2020/2022), eine verpachtet (jährlich kündbar - frühestens Ende 2025),

Fass-Holzofensauna (2015), Bootsschuppen mit Slipanlage, Schaukel, Sandkasten und ein Freisitz mit Strandkorb (2020).

Obstbäume (Apfel, Pfirsich) und Obststräucher (Johannisbeere) ergänzen die idyllische Atmosphäre.

Neuer Geräteschuppen (2023) und ein praktischer Rasenroboter (2015) erleichtern die Pflege.

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Platz für kreative oder geschäftliche Nutzung und eine traumhafte Lage am Wasser. Ob als privates Domizil, Ferienimmobilie oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen!

Lassen Sie sich begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Diese Immobilie besticht durch ihre durchdachte Ausstattung, die sowohl modernes Wohnen als auch flexible Nutzungsmöglichkeiten erlaubt. Besonders hervorzuheben sind die nachhaltigen Energielösungen, die umfassende Modernisierung des Nebengebäudes und die Vielfalt der Freizeitmöglichkeiten auf dem weitläufigen Grundstück.

HIGHLIGHTS:

### NACHHALTIGKEIT

Die neu installierte PV-Anlage (2023) mit einer Leistung von 10,79 kWp und der Tesla Powerwall-Speicher (13,5 kWh) gewährleisten eine zukunftsichere und energieeffiziente Stromversorgung.

Zusätzlich trägt die moderne Gas-Brennwerttherme zu einem umweltfreundlichen Heizsystem bei.

### FLEXIBILITÄT & POTENZIAL

Das vollständig sanierte Nebengebäude (2020–2021) eröffnet vielseitige Nutzungsoptionen: von der Fortführung als Hofcafé über eine gewerbliche Nutzung bis hin zum Umbau in zusätzlichen Wohn- oder Freizeitraum.

Der Ausbau des Dachgeschosses mit Atelierfläche bietet kreativen Spielraum und zusätzliche Funktionalität.

### AUSSENBEREICH & ERHOLUNGSWERT:

Das weitläufige Grundstück schafft einen perfekten Rückzugsort für Freizeit und Entspannung. Ob im Fass-Holzofensauna-Bereich, auf den Terrassen der Gartenlauben mit Wasserblick oder im gemütlichen Freisitz mit Strandkorb – hier wird Lebensqualität großgeschrieben.

Für Wassersportbegeisterte bietet der Bootsschuppen mit Slipanlage ideale Bedingungen.

### FAMILIENFREUNDLICHKEIT

Die Schaukel, der Sandkasten und der gepflegte Garten mit Obstbäumen und -sträuchern machen das Grundstück zu einem Paradies für Familien. Der automatisierte Rasenroboter sorgt dabei für eine unkomplizierte Pflege.

Diese besondere Immobilie kombiniert höchsten Wohnkomfort mit nachhaltiger Technologie und einem einzigartigen Außenbereich – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

WOHNEN & LEBEN in idyllischer Umgebung mit Nähe zur Tesla Gigafactory

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Grünheide (Mark), direkt an der Löcknitz. Diese Lage verbindet die Ruhe und Erholung der Natur mit einer hervorragenden Infrastruktur, einer vielversprechenden wirtschaftlichen Entwicklung und einer hervorragenden Anbindung an die Hauptstadtregion.

#### NATUR & FREIZEIT:

Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und einer beeindruckenden Seenlandschaft, die Grünheide zu einem der attraktivsten Wohnorte in der Region macht. Der nahegelegene Werlsee und Peetzsee laden zu Wassersport, Angeln und ausgedehnten Spaziergängen ein. Rad- und Wanderwege führen durch die wunderschöne Natur und machen die Umgebung zu einem Paradies für Naturliebhaber.

#### VERKEHRSANBINDUNG:

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend mit regelmäßigen Busverbindungen S-Bahn und Regio - Haltestelle vor der Tür.

Der Bahnhof Fangschleuse ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Berlin (RE1, ca. 30 Minuten bis zum Berliner Ostkreuz).

Die Autobahn A10 (Berliner Ring) ist schnell erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an Berlin und das Umland.

Der Flughafen BER ist ebenfalls in weniger als 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

#### INFRASTRUKTUR:

Grünheide bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe. Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote sind ebenfalls vorhanden, während die Nähe zu Berlin eine große Vielfalt an weiteren Freizeit- und Kulturangeboten eröffnet.

#### LEBENSQUALITÄT:

Die Kombination aus einer ruhigen, naturnahen Umgebung, der Nähe zu einer der dynamischsten Metropolen Deutschlands und der Tesla Gigafactory macht diese Lage besonders attraktiv. Hier können Sie die Vorteile des Lebens im Grünen genießen, ohne auf die Vorzüge des urbanen Lebens und einer florierenden Wirtschaft verzichten zu müssen.

#### BESONDERHEIT:

Die Immobilie liegt direkt an der Löcknitz und bietet somit nicht nur einen idyllischen Wohnort, sondern auch die Möglichkeit, die Wasserlage aktiv zu nutzen – sei es für Bootsausflüge, Angeln oder einfach entspannte Stunden am Wasser.

#### WIRTSCHAFTLICHE ATTRAKTIVITÄT – Nähe zur Tesla Gigafactory:

Die Immobilie liegt nur etwa 10 Minuten Fahrtzeit von der Tesla Gigafactory entfernt. Diese weltweit bekannte Produktionsstätte zieht Fachkräfte und Innovationen in die Region und stärkt nachhaltig die wirtschaftliche Attraktivität Grünheides. Die Nähe zur Gigafactory macht die Lage der Immobilie besonders interessant für Berufspendler, die kurze Wege zum Arbeitsplatz suchen, sowie für Investoren, die von der positiven Entwicklung der Region profitieren möchten.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wassergrundstück

# Exposé - Galerie



Eingang Flur



Eingang Flur EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Durchreiche Küche EG



# Exposé - Galerie



Küche EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Bad EG

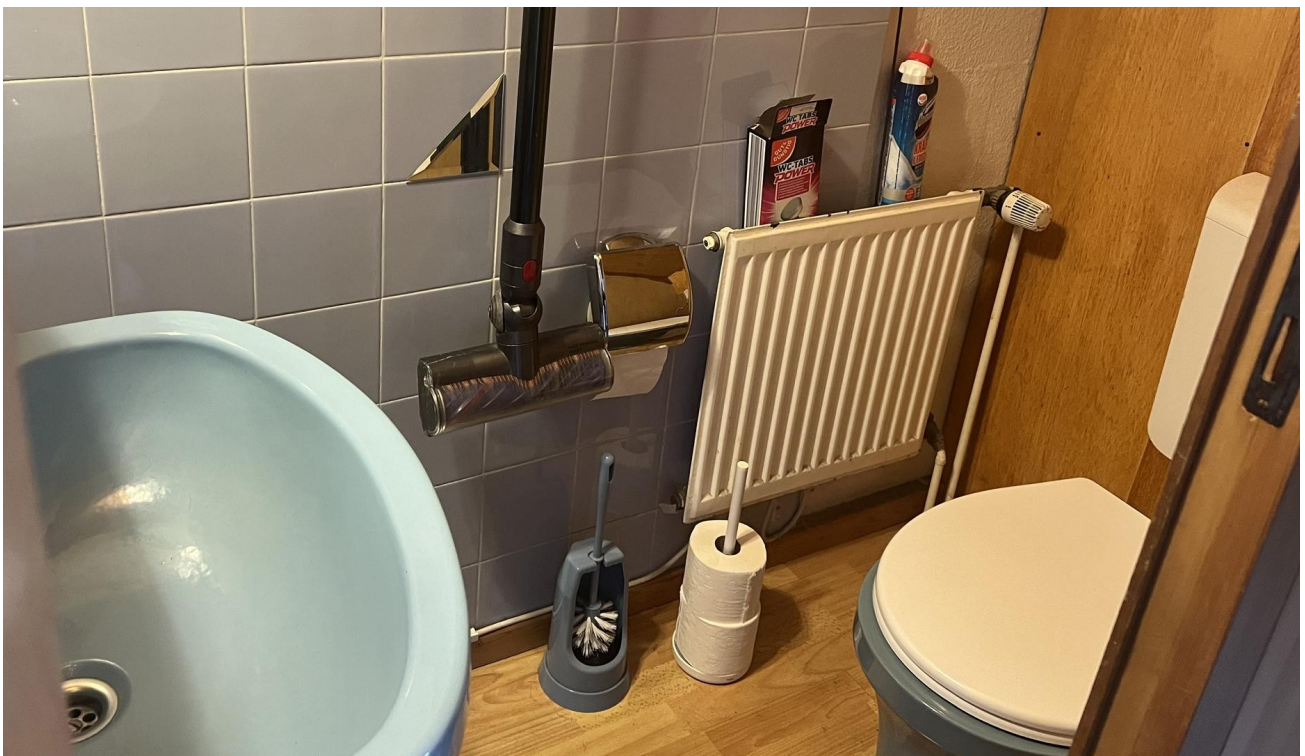


Bad EG

# Exposé - Galerie



Dusche im Bad EG ebenerdig



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Treppe Haupthaus



Schlafzimmer OG mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1 OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Hof Wohnhaus



Zimmer 2 OG mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Keller Brennwerttherme



Keller Stromhauptanschluss

# Exposé - Galerie



Keller Solarspeicher



Hof Einfahrt & Carport



# Exposé - Galerie



Hof Nebenglass



Hof Ausfahrt & Carport

# Exposé - Galerie



Nebenglass Bar



Nebenglass Kaminstübchen

# Exposé - Galerie



Nebenglass Bad



Nebenglass Bad



Weg zum Garten mit Schuppen

# Exposé - Galerie



Weg zum Garten



Parkähnliche Gartenanlage

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Bungalow 1

# Exposé - Galerie



Terrasse Bungalow 1



Blick auf Bungalow 1 (rechts)

# Exposé - Galerie



Bootsschuppen mit SlipanlHafen



Hafen mit Sitzbank

# Exposé - Galerie



Garten mit Strandkorb



Fass Holzofensauna



# Exposé - Galerie



Fass Holzofensauna



Bungalow 2

# Exposé - Galerie

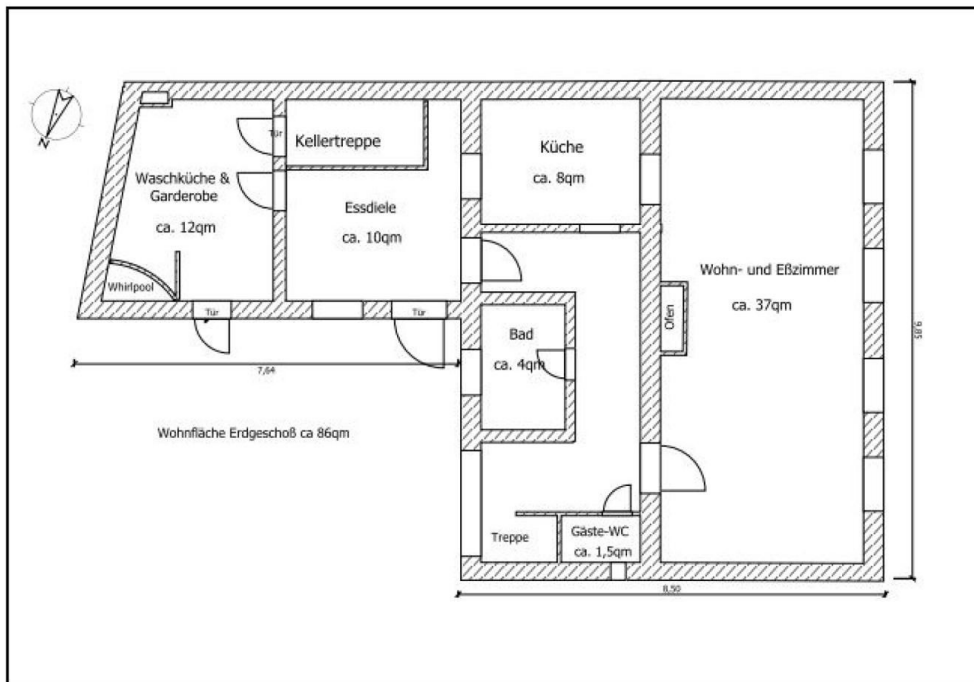


Bungalow 3



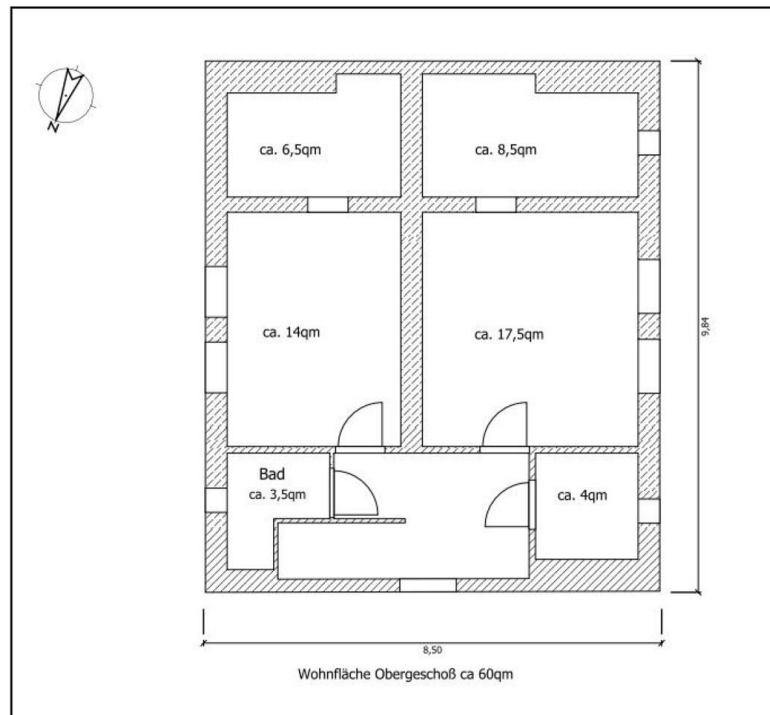
Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



**Grundriss EG.**

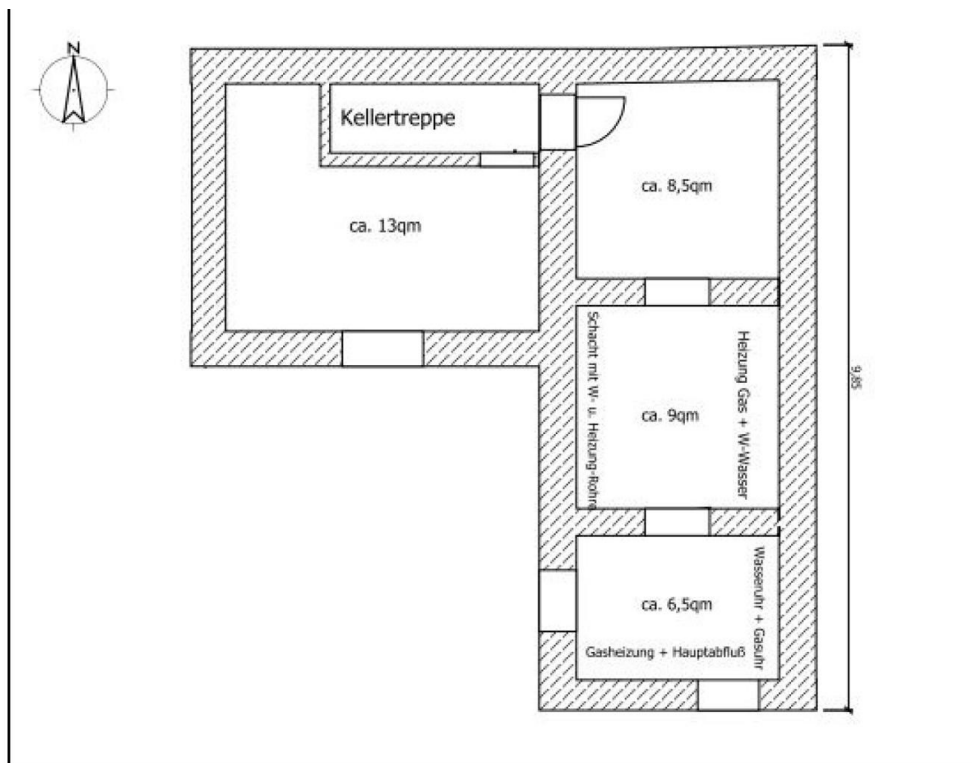
Wohnhaus EG



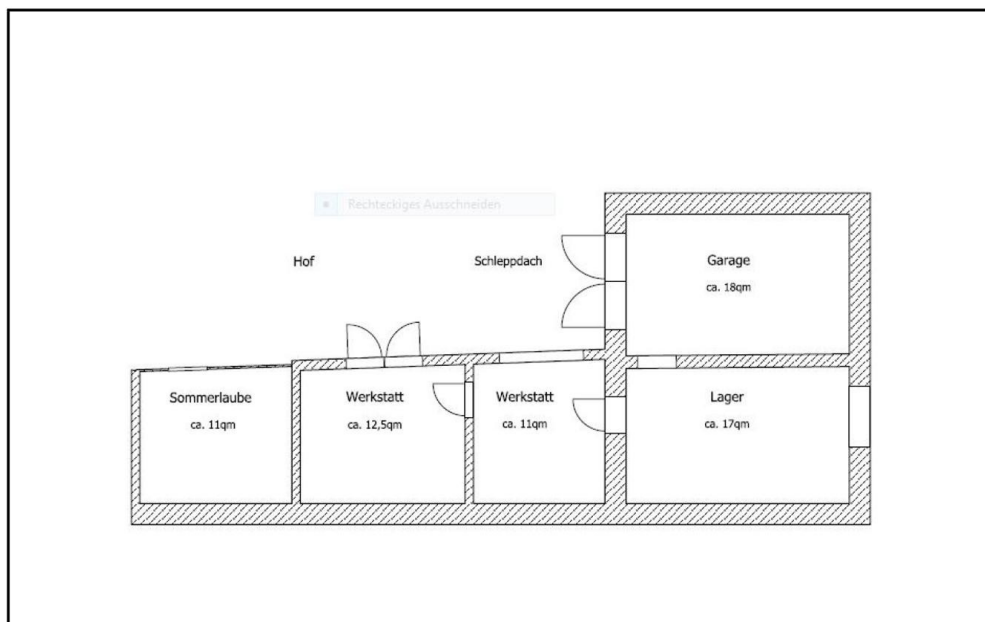
**Grundriss OG.**

Wohnhaus OG

# Exposé - Grundrisse



**Grundriss Keller**  
Keller

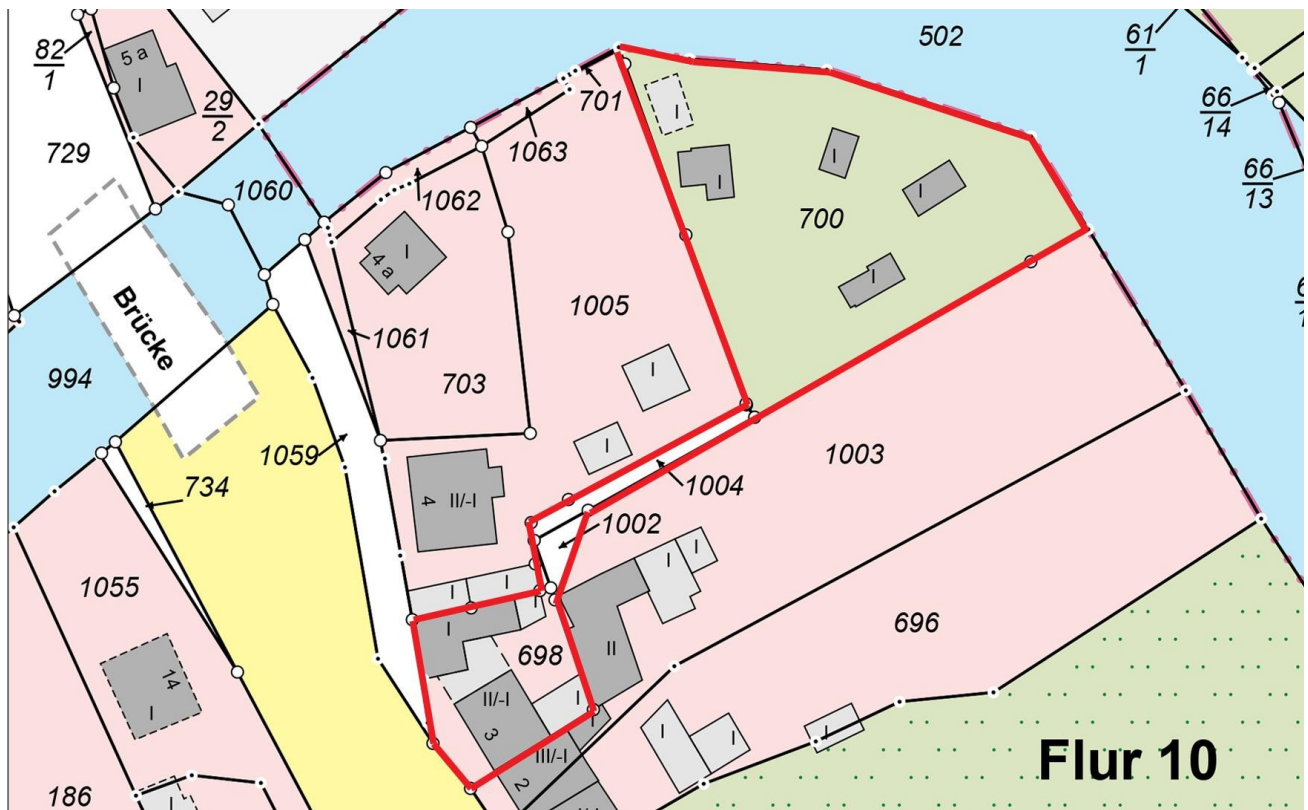


**Grundriss Nebenglass**

Nebenglass vor Umbau



# Exposé - Grundrisse



Ausschnitt Flurkarte