

Eichwalde

# Sonniges Einfamilienhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 25206089



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

KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 516 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

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

Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Auf einen Blick

Objektnummer	25206089
Wohnfläche	ca. 139 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	470.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	147.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.11.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983



Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Die Immobilie



A group portrait of the Von Poll Immobilien team, consisting of nine professionals (seven men and two women) dressed in business attire, standing in two rows against a light grey background. The Von Poll Immobilien logo is centered above the group.

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.

Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 139?m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1983 massiv errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 516?m<sup>2</sup> großen, vollständig eingefriedeten Grundstück, das durch seine sorgfältig angelegten Außenanlagen, Zierpflanzen sowie eine vielseitig nutzbare Terrasse überzeugt.

Die Raumaufteilung ist durchdacht konzipiert und bietet mit 3,5 Zimmern eine angenehme Kombination aus Privatsphäre und offen gestalteten Bereichen. Zwei helle Schlafzimmer ermöglichen individuelle Rückzugsorte. Zwei modernisierte Badezimmer – jeweils 2010 saniert – steigern den Wohnkomfort zusätzlich, da sie auch zeitgemäßen Ansprüchen genügen.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und wird durch eine moderne Einbauküche mit sämtlichen elektrischen Geräten ergänzt. Hier finden Hobbyköche ideale Bedingungen vor. Die Küche bietet zudem ausreichend Stauraum und eine praktische Anbindung an den Essbereich.

Böden aus Fliesen, Teppich und Parkett verleihen den Räumen eine angenehme Wohnatmosphäre und lassen viel Gestaltungsspielraum für die individuelle Möblierung. Die zahlreichen Fenster – größtenteils im Jahr 2000 erneuert und 2-fach verglast – sorgen für eine ansprechende natürliche Belichtung in allen Bereichen. Im Jahr 2010 wurde das Dach modernisiert, sodass Sie hier von einem langlebigen Schutz profitieren. Auch die Heizungsanlage wurde bereits 1995 erneuert. Die Heizungsart-Zentralheizung sorgt für eine wohlige Wärme im gesamten Haus.

Ein besonderes Plus stellt die Tiefgarage dar, die komfortabel Platz für ein Fahrzeug bietet und zudem einen direkten Zugang zum Außenbereich ermöglicht. Für zusätzlichen Stauraum oder zur Brennholzlagerung ist ein eigenes Holzlager vorhanden – ideal für all jene, die Wert auf Ordnung und Praktikabilität legen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, einen Glasfaseranschluss in der Straße zu nutzen, was besonders für Nutzer schneller Internetverbindungen attraktiv ist.

Die attraktive Außenfläche lässt sich nach individuellen Vorlieben gestalten und pflegen.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in einem sehr gepflegten Zustand und bietet dank fortlaufender Modernisierungen ein sicheres Zuhause mit zeitgemäßer Ausstattung. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieses Hauses – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Ausstattung und Details

### EINFAMILIENHAUS:

- massive Bauweise
- Fenster 2-fach verglaste Fenster
- Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Fußböden mit Fliesen, Teppich und Parkett belegt
- Glasfaseranschluss in der Straße

### AUSSENANLAGEN:

- Grundstück komplett eingefriedet
- Terrasse
- Tiefgarage für einen PKW
- Abstellkammer am Haus
- Zierpflanzen
- Holzlager



Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE:

Eichwalde liegt direkt an der südöstlichen Stadtgrenze von Berlin und gehört zum Landkreis Dahme-Spree. Der im Norden und Osten angrenzende Berliner Ortsteil ist Schmöckwitz. Die südliche Nachbargemeinde ist Zeuthen, die westliche Schulzendorf. Die städtische Bebauung geht an allen Seiten nahtlos in die der drei Nachbargemeinden über. Im Osten des Gemeindegebiets hat Eichwalde einen schmalen Zugang zum Zeuthener See. Hier gibt es einen Badestrand („Badewiese“) und mehrere Bootsanleger. Die Attraktivität der Nähe zur Hauptstadt, der nahe gelegene Wald und die Wassernähe machen Eichwalde zu einem begehrten Wohnort. Rund 6.500 Einwohner zählt Eichwalde mittlerweile.

### VERKEHR:

Eichwalde liegt an der Landesstraße L 401 zwischen der Berliner Landesgrenze (Bezirk Treptow-Köpenick) und Königs Wusterhausen. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Königs Wusterhausen an der A 10 (südlicher Berliner Ring) und Waltersdorf an der A 117.

Durch den günstigen S-Bahnanschluss Eichwalde ist man mit der S 46 (Königs Wusterhausen-Westend) und der S 8 (Zeuthen-Birkenwerder) schnell in der Hauptstadt Berlin. Mehrere Buslinien verbinden Eichwalde mit den Nachbarorten.

Der Flughafen BER ist etwa 7 km Luftlinie entfernt.

### INFRASTRUKTUR:

Als attraktiver Wohnort für junge Familien mit Kindern hat sich Eichwalde in der Region einen guten Namen gemacht. Das Humboldt-Gymnasium, die private Oberschule „Villa Elisabeth“, die Humboldt-Grundschule und eine Vielzahl von Einrichtungen rund um die Kinderbetreuung zeugen davon.

Weitere Einrichtungen zur Kinderbetreuung und schulische Einrichtungen findet man in den Nachbargemeinden.

### FREIZEIT/SPORT/NATUR:

Gerne kommen Besucher aus Berlin, aber auch aus anderen Orten des Landkreises nach Eichwalde. Das gastronomische Angebot ist vielfältig und einladend. Drei Kulturvereine und die evangelische Kirchengemeinde bestimmen im Wesentlichen das kulturelle Geschehen. Im Mittelpunkt steht die ALTE FEUERWACHE, das 2006 entstandene Kulturzentrum mitten im Ort. Der Ruf der ALTEN FEUERWACHE als Stätte

von Kunst- und anderer Ausstellungen sowie von nahezu 100 Veranstaltungen für Jung und Alt im Jahr, geht weit über den Landkreis hinaus.

Sport wird in Eichwalde großgeschrieben. Vielfältige Sportangebote werden durch zahlreiche Vereine des Ortes gefördert. Eichwalder Sportstätten sind das Eichenpark-Stadion, die RADELAND-HALLE und die Landkreis-Sporthalle.

Objektnummer: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 147.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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