Trebbin – Märkisch Wilmersdorf

# Reihenendhaus in idyllischer Dorflage

***Objektnummer: 25096055***

**KAUFPREIS:** 320.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 119,55 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 705 m²

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**


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

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25096055 |
| Wohnfläche | ca. 119,55 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1986 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 320.000 EUR |
| Haus | Reihenendhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 126.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 18.09.2035 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1986 |

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1986 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 119,55 m² und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Familien ebenso wie für Paare. Das ansprechend geschnittene Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 705 m² und verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 gut dimensionierte Schlafzimmer sowie zwei Tageslichtbäder, die den Wohnkomfort unterstützen.

Die Raumaufteilung ist modern und funktional: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer der beiden Terrassen und dem angrenzenden beheizbaren Wintergarten. Großzügige Fensterflächen sorgen hier für eine angenehme Lichtdurchflutung. Die geschlossene Wohnküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Praktisch ergänzt wird das Angebot durch ein Gäste-WC mit Tageslicht auf derselben Ebene.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich drei helle Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad mit Badewanne befinden. Der voll ausgebaute Spitzboden eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder als Stauraum.

Das Haus ist voll unterkellert und offeriert somit reichlich Platz für Hauswirtschaft, Hobby oder zusätzliche Vorratshaltung. Hinzu kommen eine Garage, ein überdachter Carport sowie weiteres Nebengelass, die ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge und Gartengeräte bieten. Ein Plus für Familien oder Gartenliebhaber ist der großzügige Außenbereich mit zwei Terrassen, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert. Zuletzt erfolgte im Jahr 2024 die Erneuerung des Zauns zum linken Nachbarn. Im Jahr 2022 wurde eine neue Gas-Brennwert-Therme eingebaut und bereits im Vorjahr die Wintergartenumrandung außen erneuert. Frühere Maßnahmen wie der fensterseitige Einsatz von 2-fach verglasten Kunststofffenstern, die Ausstattung mit Thermoaußenputz, die Dacherneuerung sowie eine Umrüstung der Heizung auf Gas sorgen für eine solide Substanz des Hauses.

Das Haus befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch Raum für individuelle Anpassungen und Modernisierungen nach eigenen Wünschen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen, wie viel Potenzial diese Immobilie für Ihre Wohnwünsche bereithält.

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Ausstattung und Details

MODERNISIERUNG:
- 2024 Zaun zum linken Nachbarn neu
- 2022 Einbau einer neuen Gas-Brennwert-Therme
- 2021 Wintergartenumrandung außen erneuert
- 2003 Einbau neue Treppe
- 2002 Carport
- 1996 Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern, Thermoaußenputz, Dach neu, Umrüstung Heizung auf Gas
- 1993 Ölheizungseinbau

AUSSTATTUNG:
- vollunterkellert
- Wohnküche mit Einbauküche
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Wanne
- 2 Terrassen
- Wintergarten beheizt
- Spitzboden voll ausgebaut
- Garage
- Nebengelass

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Alles zum Standort

Trebbin besticht durch seine attraktive Lage im Berliner Umland, die eine harmonische Verbindung zwischen ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zur pulsierenden Metropole schafft. Die Stadt zeichnet sich durch eine sichere, halbländliche Wohnumgebung mit niedriger Bevölkerungsdichte aus, die besonders Familien ein behagliches und geborgenes Lebensgefühl vermittelt. Die Nähe zu Berlin ermöglicht zudem eine optimale Anbindung an den Arbeitsmarkt und vielfältige Freizeitangebote, was den Standort für Familien besonders attraktiv macht.

Der Ortsteil Märkisch Wilmersdorf in Trebbin präsentiert sich als idyllisches Refugium mit ländlichem Charme und einer ausgesprochen ruhigen Atmosphäre. Hier genießen Familien die Vorzüge großzügiger Grundstücke und freistehender Einfamilienhäuser in einem sicheren und naturnahen Umfeld. Die geringe Bevölkerungsdichte sorgt für viel Privatsphäre und Raum zur Entfaltung, während die grundlegende Infrastruktur mit Schulen und medizinischer Versorgung in Trebbin eine verlässliche Basis für den Alltag bietet. Die gute Anbindung an Berlin über Straße (B101 und B246) und Bahn macht Märkisch Wilmersdorf zu einem idealen Wohnort für Familien, die Ruhe und Natur mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.
Mit der Anhalter Bahn erreichen Sie z.B. Berlin Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten Fahrzeit ab Thyrow oder Ludwigsfelde.

Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Kindergärten wie die Kita Thyrow und weitere Einrichtungen. Sie bieten eine liebevolle Betreuung in unmittelbarer Nähe. Die Schulen in Trebbin, darunter die Grundschule und die Goethe Oberschule, sind gut erreichbar und durch die nahegelegenen Buslinien Märkisch Wilmersdorf, Dorfstraße (2 Minuten Fußweg) und Kurve (14 Minuten Fußweg) gut angebunden. Auch die medizinische Versorgung ist mit Hausarztpraxen und Fachärzten in etwa 23 Minuten Fußweg gut erreichbar, ergänzt durch Apotheken in der Umgebung. Für die Freizeitgestaltung laden der nahegelegene Gutspark sowie mehrere Spielplätze und Sportanlagen, die in nur 4 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar sind, zu aktiven Stunden im Freien ein.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, verlässlicher Infrastruktur und einer familienfreundlichen Gemeinschaft macht Märkisch Wilmersdorf in Trebbin zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Bildung und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.
Sie wohnen unmittelbar am historischen Gutshaus und Gutspark Märkisch Wilmersdorf

und profitieren von deren Ausstrahlungskraft.

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Objektnummer: 25096055 - 14959 Trebbin – Märkisch Wilmersdorf**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow
Tel.: +49 33203 - 80 379 0
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com