

Erkner

# Modernes Reihenendhaus mit ausgebautem Keller, Dachgeschoss und Wintergarten

Objektnummer: 26016006



**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 209 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner**

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

**Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26016006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>469.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reiheneckhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2021</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner**

## **Ein erster Eindruck**

Verkauft wird ein gepflegtes, vollunterkellertes Reihenendhaus, welches ca. 1997 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 209 m<sup>2</sup> Grundstück, in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Erkner, wo Sie schnell und unabhängig die alltäglichen Wege meistern können. Zudem ist das Reihenendhaus nach Süd-Westen ausgerichtet.

Die Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> verteilt sich über drei Etagen (EG, OG und DG). Ein Zimmer im Kellergeschoss bietet ebenfalls Wohnflächencharakter mit zusätzlichen ca. 18 m<sup>2</sup> und somit insgesamt 5 Zimmer. Durch den Keller ergibt sich zusätzliche Nutzfläche, welche durch hochwertige Modernisierungen Wohnflächencharakter bietet. Das gesamte Reihenendhaus besticht durch seine klare Aufteilung, viel Tageslicht und hochwertige Ausstattung.

Die Böden sind mit Fliesen und Vinyl belegt. Die Fenster im Erd- sowie Obergeschoss sind mit manuellen Rollläden ausgestattet und in den Bädern wurde nachträglich eine Fußbodenheizung integriert. An vielen Fenstern der Immobilie sind Insektenschutzgitter angebracht.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste WC, Küche und Wohn-/ Esszimmer mit herrlichen Zugang zum Wintergarten. Der Wohnbereich inkl. Wintergarten ist zudem großzügig geschnitten, von hier aus hat man direkten Zugang zu der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse. Über eine Stahlharfentreppe im Haus gelangt man u.a. in das Obergeschoss, hier stehen zwei weitere Zimmer und ein helles, modernisiertes Familienbad mit ebenerdiger Dusche, WC und Doppelwaschtisch zur Verfügung.

Das ausgebauten Dachgeschoss wirkt aufgrund der hohen Decke sehr großzügig und bietet ein Schlaf- oder Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer und ein modernes Wannenbad mit WC.

Der Keller ist ebenfalls ausgebaut, bietet Wohnföhlcharakter (nicht in der Wohnfläche enthalten) und ist in drei Räume unterteilt. In einem befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit elektrischen Kamin (heizt ebenfalls), ein großzügiges Ankleidezimmer und der HWR/HAR, der sich praktisch als Wäschezimmer anbietet.

Der gesamte Garten wurde im Jahr 2020/2021 erneuert und mit einem wertigen Wintergarten, einer neuen Terrasse sowie einer modernen Terrassenüberdachung versehen.

Überzeugt Sie die Immobilie? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner**

## **Ausstattung und Details**

### **HAUS:**

- massive Bauweise
- gepflegt und modern
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Plissees an den Fenstern (Wintergarten)
- Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung
- hochwertige Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Fußbodenheizung in den Bädern (elektrisch)
- Fußböden mit Fliesen & Vinyl ausgestattet
- ebenerdige Dusche und große Badewanne im Bad
- manuelle Rollläden im Erd- sowie Obergeschoss
- Elektrokamin vorhanden
- Immobilie vollständig mit gepflegten Inventar ausgestattet (Erwerb möglich)
- Wintergarten, zzgl. elektr. Markise
- Glasfaseranschluss

### **AUSSENBEREICH:**

- gepflegte Außenanlagen
- 2 freie PKW-Stellplätze
- Grundstück komplett eingefriedet (Steinmauer)
- Terrasse mit moderner Terrassenüberdachung
- Süd-West Ausrichtung
- Grillplatz

### **MODERNISIERUNGEN:**

- 2015 – Verlegung Vinylböden in den Obergeschossen
- 2016/17 – Einbau Dachfenster 2 Stk.
- 2017 – Einbau Wannenbad DG
- 2017 – Modernisierung Duschbad 1. OG
- 2017 – Modernisierung Gäste-WC EG
- 2017 – Verlegung Bodenfliesen EG und KG
- 2017 – teilweise Erneuerung der Elektrounterverteilung (Küche, Dusch-, und Wannenbad)
- 2020 – Herrichtung Arbeitszimmer DG
- 2021 – Anbau Wintergarten, Herrichtung Terrasse
- 2021 – Überdachung Terrasse
- 2021 – Einbau Betonmauer
- 2021 – Versatz Eingangsbereich – inkl. Treppe
- 2021 – Ausbau KG Schlafzimmer
- 2021 – Neuer Fassadenanstrich und Lackierung der Holzfenster

**Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner**

## **Alles zum Standort**

### **LAGE:**

Erkner ist eine Kleinstadt im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg. Sie liegt südöstlich von Berlin und ist mit ihrer Nähe zur Hauptstadt besonders attraktiv. Weitere Nachbarorte sind Woltersdorf, Grünheide (Mark) und Gosen-Neu Zittau.

### **VERKEHR:**

Aus Erkner heraus führen vier Hauptstraßen in die entsprechenden umliegenden Orte: die Berliner Straße gen Westen, die Woltersdorfer Landstraße gen Norden, die Fangschleusenstraße gen Osten und die Neu Zittauer Straße gen Süden. Weiterhin besteht eine Anschlussstelle an der östlichen Stadtgrenze, die Erkner mit dem Berliner Ring verbindet. Der Bahnhof Erkner liegt an der Niederschlesisch-Märkischen Eisenbahn und ist einer der Haltepunkte des Regional-Express RE 1, der von Magdeburg nach Eisenhüttenstadt über Potsdam, Berlin und Frankfurt (Oder) verkehrt. Weiterhin ist der Bahnhof der Endpunkt der Berliner S-Bahn-Linie 3, die von hier bis zum Berliner Ostkreuz fährt. Der Alexanderplatz ist in knapp 30 Zugminuten erreicht.

### **INFRASTRUKTUR:**

Erkner gestaltet sich als sehr familienfreundlich und verfügt über alle Bildungsinstanzen. Ebenfalls ausreichend vorhanden sind Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und viele ansässige Gewerbebetriebe. Zu dem wird aktuell die Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg weiter ausgebaut. Sie wird die fortschrittlichste Serienproduktionsstätte für Elektrofahrzeuge der Welt sein. In Deutschland sollen zukünftige Fahrzeugmodelle für die weltweiten Märkte entworfen, entwickelt und produziert werden.

### **FREIZEIT/NATUR:**

Die ländliche Gemeinde besticht mit einer schönen Kulisse. Geprägt von üppigen Wäldern, Wiesen und Seenlandschaften bietet der grüne Vorort zahlreiche Optionen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Fünf Seen bieten Raum für viele Wassersportarten wie Kanu fahren oder Segeln.

**Objektnummer: 26016006 - 15537 Erkner**

## 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 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: 26016006 - 15537 Erkner**

## **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)**