

Eichwalde

# Gemütliches Einfamilienhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 25206087



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 696 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25206087 - 15732 Eichwalde

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

Objektnummer: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25206087                  | Kaufpreis                  | 399.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 92 m²                 | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                         |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1955                      | Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 177.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206087 - 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 visible in the top center of the image.

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: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 696 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde 1955 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Im Jahr 1960 wurde der ursprüngliche Bau aufgestockt und erweitert. Im Jahr 2004 wurde der Keller nachträglich gedämmt, die Fassade folgte 2010. Die letzten Modernisierungsmaßnahmen wurden in den Jahren 2017, 2018 und 2022 durchgeführt. Die Schallschutzfenster kamen 2017, die Bäder wurden 2018 saniert und die Heizungsanlage wurde 2022 erneuert.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet, sodass sie an sonnigen Tagen wie bei wechselhaftem Wetter gleichermaßen genutzt werden kann. Die angrenzende Einbauküche ist mit allen gängigen Elektrogeräten versehen und bietet ausreichend Stauraum sowie kurze Arbeitswege bei der Zubereitung von Mahlzeiten.

Im Keller wurde bereits 2004 eine umfassende Dämmung vorgenommen, die Fassade wurde 2010 gedämmt. Die zentrale Heizungsanlage wurde zuletzt 2022 modernisiert und sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen. Ein Glasfaseranschluss ist bereits in der Straße verfügbar und sichert schnelles Internet, was gerade im Homeoffice-Zeitalter von Vorteil ist.

Das ca. 696 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vollständig eingefriedet, was Privatsphäre und Sicherheit schafft. Neben dem Hauptgebäude finden Sie ein Nebengebäude mit Garage für einen Pkw, separatem Abstellraum und einer überdachten Sitzgelegenheit, die auch als Unterstellmöglichkeit genutzt werden kann.

Der Außenbereich überzeugt durch seine Vielseitigkeit: Ein Pool sorgt im Sommer für Erfrischung, ein gepflegter Teich setzt optische Akzente, und liebevoll angelegte Zierpflanzen runden das Gesamtbild ab.

Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für das moderne Wohnen. Die Verbindung aus funktionaler Ausstattung, fortlaufenden Modernisierungen und einem weitläufigen Außenbereich macht dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Angebot. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und den Vorzügen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich persönlich ein Bild zu machen.

ACHTUNG: Das Objekt ist bis zum 31.12.2025 vermietet

Objektnummer: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Ausstattung und Details

### EINFAMILIENHAUS:

- massive Bauweise
- Fenster 3-fach verglaste Schallschutzfenster
- Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Fußböden mit Fliesen, Laminat und Dielen belegt
- Glasfaseranschluss in der Straße

### AUSSENANLAGEN:

- Grundstück komplett eingefriedet
- Terrasse mit Markise
- Nebengebäude - Garage für einen PKW mit separaten Abstellraum und überdachter Sitzgelegenheit, bzw. Unterstellmöglichkeit
- Pool
- Teich
- Zierpflanzen

Objektnummer: 25206087 - 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 groß geschrieben. Vielfältige Sportangebote werden durch zahlreiche Vereine des Ortes gefördert. Eichwalder Sportstätten sind das Eichenpark-Stadion, die RADELAND-HALLE und die Landkreis-Sporthalle.

Objektnummer: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 177.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25206087 - 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)