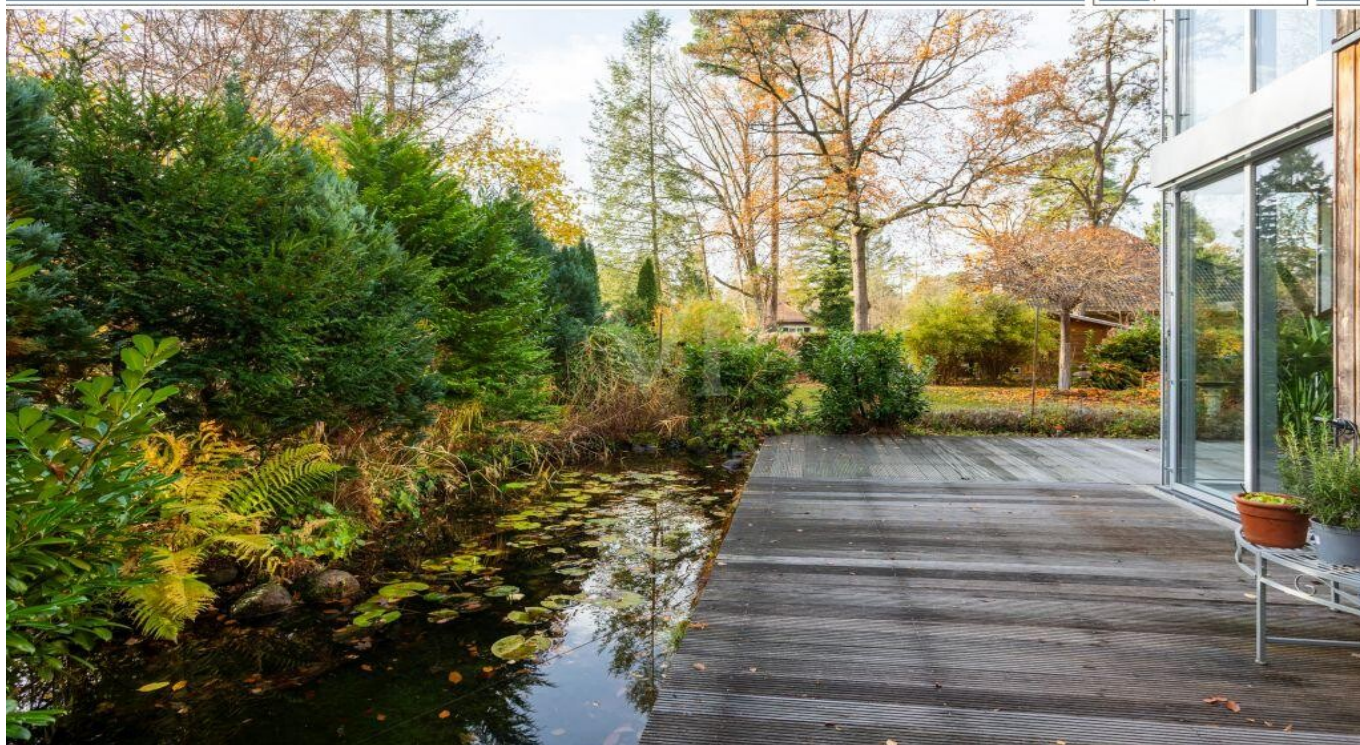


Schönwalde

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Kaminwärme

Objektnummer: 25368016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 920 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

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

Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Auf einen Blick

Objektnummer	25368016	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2005	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Carport	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	74.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.11.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2005 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Erbpachtrundstück von ca. 920 m<sup>2</sup>. Das Erbbaurecht ist bestellt bis zum 31.12.2100 mit einem jährlichem Erbbauzins von 4.205,60 Euro.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie, Schule, Kita, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln überzeugt.

Bereits von außen beeindruckt die zeitlose Holzfassade aus sibirischer Douglasie, die dem Gebäude einen wertigen und natürlichen Charakter verleiht. Das Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist äußerst gepflegt. Die Zufahrt führt zu einem Carport mit angrenzendem Schuppen, der zusätzlichen Stauraum für Geräte bereithält. Zwei separate Gartengerätehäuschen sorgen für eine durchdachte Organisation im Außenbereich, während die integrierte Gartenpumpe und das professionelle Bewässerungssystem die Pflege der Grünflächen erleichtern.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein weitläufiger Wohnbereich, der durch großzügige Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet wird. Der Blick fällt auf die große Holzterrasse, die sich direkt an den Wohnraum anschließt und besonders an sonnigen Tagen als Erweiterung des Wohnraums genutzt werden kann. Ein Kaminofen im Wohnbereich sorgt in den kälteren Monaten für eine angenehme Atmosphäre und trägt zusätzlich zur Heizleistung der effizienten Zentralheizung bei.

Die offene Vollholzküche ist sehr gut ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Erdgeschosses ein. Hier findet die Familie Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Ein angrenzender Essbereich komplettiert dieses Angebot und ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt ganzjährig für ein optimales Raumklima, während im Dachgeschoss Korkfußboden zu einem angenehmen Gehgefühl beiträgt. Die Galerie im Dachgeschoss vermittelt Großzügigkeit und bietet viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Home-Office, Lesecke oder Spielbereich.

Das Haus verfügt insgesamt über vier Zimmer, davon drei geräumige Schlafzimmer, die sich flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer gestalten lassen. Das helle Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche.

Elektrische Sonnenverschattung sorgt an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima und schützt zuverlässig vor Überhitzung.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Details, die Ihren Wohnalltag erleichtern

Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Ausstattung und Details

- Fassade sibirische Douglasie
- Zellulosedämmung
- offene Vollholzküche
- schaltbare Panikbeleuchtung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Kaminofen
- Wandheizung (keine sichtbaren Heizkörper)
- Korkfußboden im Dachgeschoss
- elektrische Sonnenschutz
- Gartenpumpe
- Bewässerungssystem
- zwei Einfahrten
- Carport mit Schuppen
- zwei Gartengerätehäuschen
- Brennholzlager
- Holzterrasse 60 m<sup>2</sup>
- Seerosenteich



Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Alles zum Standort

Schönwalde-Glien ist eine Gemeinde im Landkreis Havelland, welche direkt hinter der Stadtgrenze von Berlin, angrenzend an den Spandauer Forst, gelegen ist. Der Ort ist eingebettet in Naturschutzgebiete und ist ein Teil des Regionalparks Krämer Forst. Schönwalde liegt (wie der Name schon sagt) inmitten einer von Wäldern und Wiesen geprägten Landschaft, mit herrlichen Alleen quer durch die Gemeinde. Das Umfeld bietet eine gewachsene Struktur mit gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken. Hier finden Sie ein ruhiges und entspanntes Wohnen im Grünen, das seinesgleichen sucht. Die Berliner City mit all ihren kulturellen Angeboten liegt direkt vor der Tür.

Der Ortsteil Schönwalde-Siedlung verfügt über eine gute Infrastruktur. Diverse Geschäfte und Supermärkte für den täglichen Bedarf, ein Ärztehaus und Einrichtungen wie Kindergärten und eine Grund- und Gesamtschule sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Schönwalde hat sich zu einer sehr familienfreundlichen und familientauglichen Gemeinde entwickelt. Weiterführende Schulen sind zahlreich in den angrenzenden Städten und Gemeinden vorhanden und zeichnen sich durch ihre Vielfältigkeit aus. Aufgrund vieler Freizeitmöglichkeiten zeichnet sich das Wohnumfeld durch seine hohe Lebensqualität aus.

### Verkehrsanbindung:

Regelmäßig fahren Busse nach Falkensee und Berlin-Spandau mit Anschluss an die S- und U-Bahn sowie die Regional- und Fernbahn. Damit erreicht man Berlin-Spandau in ca. 25 Minuten und mit dem Auto ist man beispielsweise in ca. 5 Minuten am Johannesstift in Hakenfelde.

Den Bahnhof Falkensee erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten.

Objektnummer: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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