

Erkner

# Moderne und energieeffiziente Stadtvilla in Erkner in Seenähe

Objektnummer: 25016015



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

KAUFPREIS: 699.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 506 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

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

Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25016015      |
| Wohnfläche   | ca. 165 m²    |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 2024          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 699.900 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 14.80 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 23.09.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2024           |

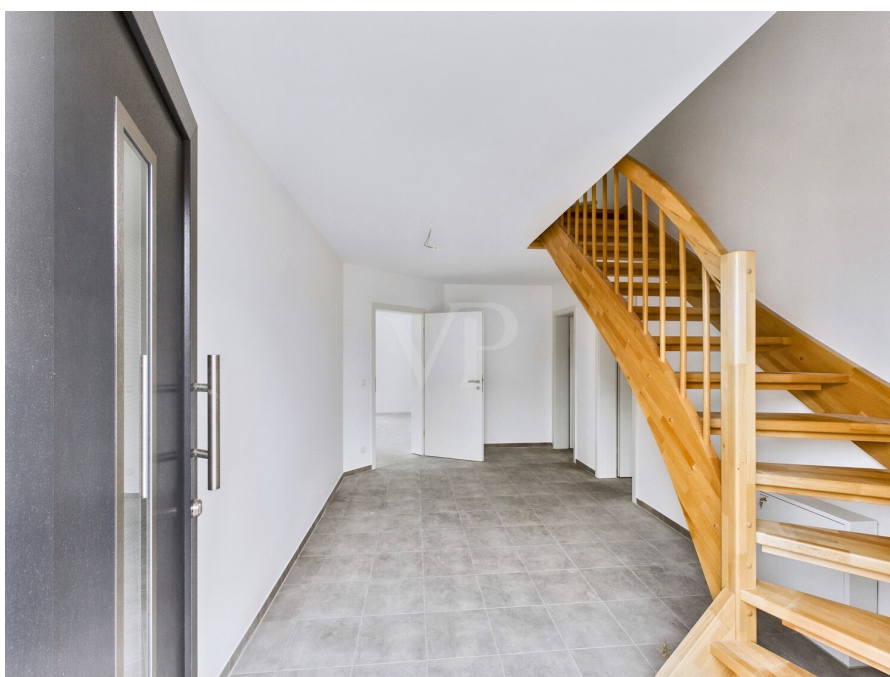
Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Die Immobilie



Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Die Immobilie

A group portrait of seven professionals (four men and three women) dressed in business attire, standing against a light gray background. Above them is a small logo with the letters 'VP' and the text 'VON POLL IMMOBILIEN'.

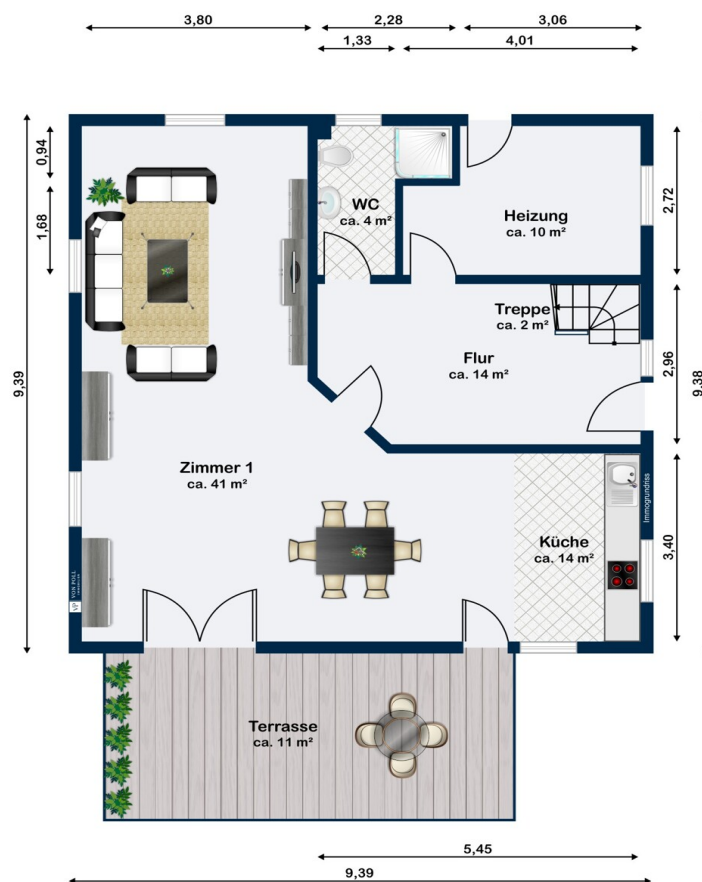
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

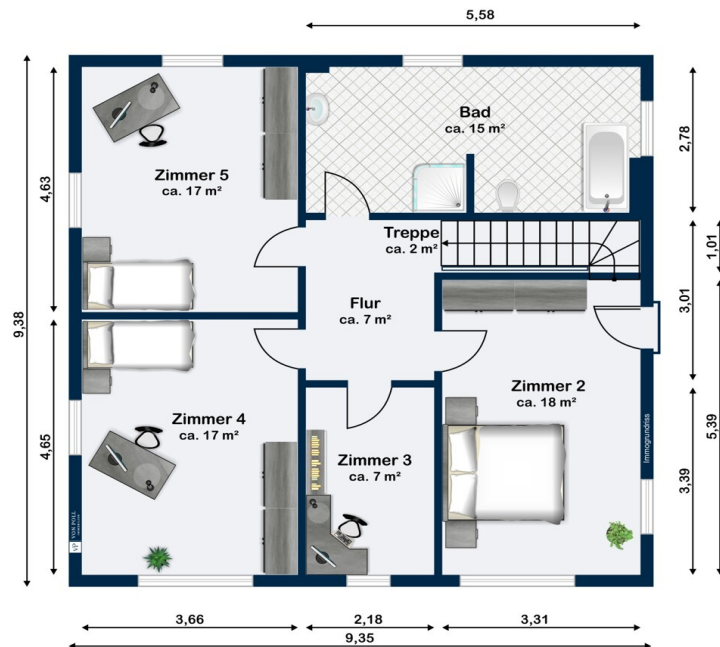
**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25016015 - 15537 Erkner

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer herausragenden Gelegenheit, moderne Wohnqualität und Energieeffizienz in bester Lage zu genießen. Diese moderne energieeffiziente Stadtvilla (KfW-Effizienzhaus 40 EE, Energieeffizienzklasse A+) überzeugt mit einer durchdachten Architektur und bietet mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 506 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Die Villa wurde im Jahr 2024 in Massivbauweise nach aktuellen Standards errichtet. Besonders hervorzuheben ist hierbei die Kombination aus Bosch Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, die in allen Räumen für eine gleichmäßige und nachhaltige Wärme sorgt. Großzügige, dreifachverglaste Fenster sorgen nicht nur für optimale Wärmedämmung, sondern bieten dank elektrischer Rollläden im Erdgeschoss zusätzlich Komfort.

Die Stadtvilla umfasst insgesamt 5 Zimmer. Das Herzstück ist hierbei der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Es gibt 3 Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer. Daneben gibt es 2 moderne Badezimmer sowie einen großzügigen Eingangsbereich, der mit freundlicher Helligkeit überzeugt. Für praktischen Zusatznutzen steht ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Die Bäder, die offene Küche, der Eingangsbereich und der Hauswirtschaftsraum sind einheitlich und pflegeleicht gefliest. Die Fußböden der übrigen Wohnräume können Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten, sodass Raum für persönliche Akzente bleibt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Atmosphäre zum Zusammenkommen und Entspannen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – ein idealer Ort erholsame Stunden. Zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück erleichtern Ihnen und Ihren Gästen das Parken. Mit einem Glasfaserkabelanschluss ist zudem eine zuverlässige und schnelle Internetverbindung gesichert – arbeiten, surfen und streamen sind somit problemlos möglich.

Ein besonderes Highlight: Der Seezugang ist in etwa 70 m Entfernung fußläufig bequem erreichbar. Hier verbindet sich die ruhige, naturnahe Lage mit praktischem Zugang zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie

einen Besichtigungstermin. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen viele Möglichkeiten, Ihre Wohnwünsche zu verwirklichen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25016015 - 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 befindet sich die Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg in unmittelbarer Nähe. Sie ist die fortschrittlichste Serienproduktionsstätte für Elektrofahrzeuge der Welt sein. Hier werden zukünftige Fahrzeugmodelle für die weltweiten Märkte entworfen, entwickelt und produziert.

### 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: 25016015 - 15537 Erkner

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 14.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25016015 - 15537 Erkner

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b, 15537 Erkner

Tel.: +49 3362 - 50 97 730

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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