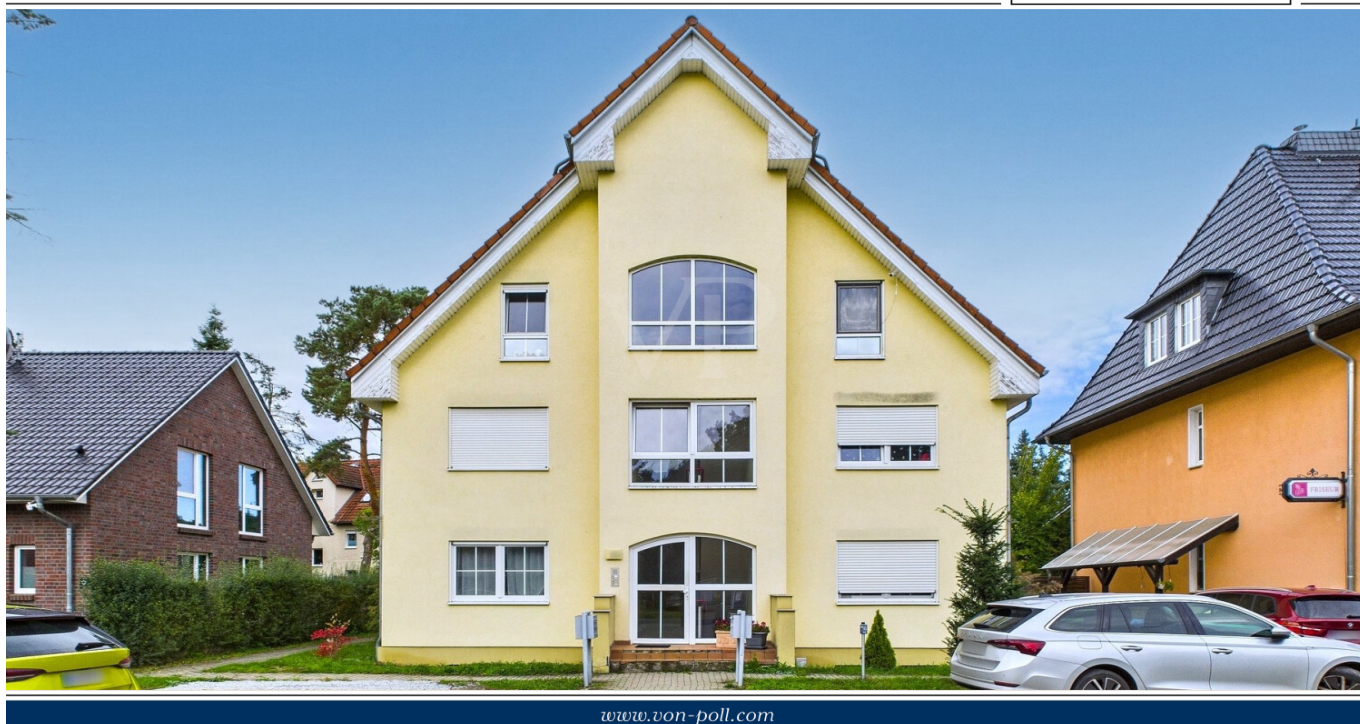


Eichwalde

# Immeuble d'appartements attrayant dans un quartier recherché d'Eichwalde

CODE DU BIEN: 25206081



PRIX D'ACHAT: 1.000.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 524 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 674 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25206081 - 15732 Eichwalde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25206081 - 15732 Eichwalde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25206081
Surface habitable	ca. 524 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	16
Chambres à coucher	8
Salles de bains	8
Année de construction	1996
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	1.000.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25206081 - 15732 Eichwalde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.04.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	106.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996



CODE DU BIEN: 25206081 - 15732 Eichwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206081 - 15732 Eichwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206081 - 15732 Eichwalde

## Une première impression

Cet immeuble d'habitation, construit en 1996 et en excellent état, se présente comme un bien immobilier attrayant dans un quartier résidentiel prisé de Zeuthen. Il séduit par la qualité de sa construction et la stabilité de son marché locatif. La surface habitable d'environ 524 m<sup>2</sup> est répartie sur 16 pièces, dont 8 chambres et 8 salles de bains, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. Le terrain d'environ 674 m<sup>2</sup> souligne la générosité de l'espace de vie, un atout majeur pour les résidents comme pour les investisseurs. Entièrement loué, l'immeuble est en parfait état et bénéficie d'une structure solide et durable grâce à un entretien régulier et des équipements soignés. Chaque appartement dispose d'une cave, offrant un espace de rangement supplémentaire appréciable. L'immeuble est équipé d'un chauffage central, garantissant confort et efficacité énergétique. Les salles de bains, en bon état, sont dotées d'équipements modernes et de surfaces faciles d'entretien. Un jardin commun entoure l'immeuble, offrant aux résidents un lieu de détente et de rencontre agréable. Ici, les résidents peuvent se détendre ou se retrouver entre amis après le travail, ce qui renforce l'attrait de la résidence. Les enfants disposent également d'un espace de jeux sécurisé. Les appartements sont conçus pour optimiser la luminosité et l'espace. Les plans se caractérisent par leur fonctionnalité et leur agencement bien pensé ; les personnes seules comme les familles, quelle que soit leur taille, y trouveront un cadre de vie adapté. Situé à Zeuthen, l'immeuble bénéficie d'une excellente infrastructure. Commerces, écoles, crèches, médecins et de nombreux services sont accessibles à pied ou en quelques minutes. L'accès direct à Berlin, en transports en commun et en voiture, rend ce bien particulièrement attractif pour les personnes travaillant à Berlin ou les étudiants. De plus, la proximité de l'eau et de la nature offre de nombreuses possibilités de loisirs, soulignant ainsi l'attrait du quartier. Grâce à la structure locative actuelle et à son potentiel, ce bien représente un investissement idéal, durable et sûr. Nous serions ravis de vous présenter ce logement plus en détail lors d'une visite. Nous restons à votre disposition.



CODE DU BIEN: 25206081 - 15732 Eichwalde

## Tout sur l'emplacement

### GEOGRAFIE:

Zeuthen liegt wenige Kilometer südöstlich der Berliner Stadtgrenze im Bundesland Brandenburg in einem von Spree und Dahme geprägten, sehr wasserreichen Flachland mit zahlreichen Seen in der Umgebung und dem Miersdorfer See im Ort. Zeuthen bietet hervorragendem Erholungscharakter, gelegen am Zeuthener See, nur 35 Minuten vom Zentrum der Metropole Berlin.

### VERKEHR:

Zeuthen liegt zwischen dem Autobahndreieck Spreeau und dem Dreieck Schönefeld an der A10. Über Eichwalde zum Adlergestell führt die B 96a direkt in das ca. 30 km entfernte Zentrum von Berlin. Die Entfernung zur A10 über die Anschlussstelle Königs Wusterhausen beträgt ca. 5 km. Vom Bahnhof Zeuthen aus führen die S-Bahnlinien S8 nach Birkenwerder und die S46 bis nach Berlin Westend. Mit dem Bus gelangt man in ca. 20 Minuten direkt bis zum Flughafen BER.

### INFRASTRUKTUR:

Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe, das A10 Center ist 5 km entfernt. Kitas und die Grundschule sowie die musikbetonte Gesamtschule "Paul Dessau" mit gymnasialer Oberstufe befinden sich im Zentrum von Zeuthen. Alle weiterführenden Schulen sind in Eichwalde und Königs Wusterhausen ansässig.

### WIRTSCHAFT:

- BER Flughafen in Berlin-Schönefeld
- Standort des Forschungszentrums DESY
- Handwerksbetriebe, Tierarztpraxen
- Unterkünfte für Touristen, Hotels und Pensionen
- Apotheke, Ärzte, Fachärzte, Physiotherapie
- Gastronomie, Einzelhandel des täglichen Bedarfs

### FREIZEIT UND SPORT:

Die landschaftlichen Reize sowie die Nähe zum Wasser, laden zu Wanderungen und Radtouren durch flaches Gelände ein und machen den Ort beliebt. Im Umland prägen weitere Seen und ausgedehnte Wälder und Wiesen das Landschaftsbild. Vielseitige Veranstaltungen laden zu Kurzweil ein. Weiterhin bietet Zeuthen ausgiebige Sportmöglichkeiten von Tennis über Gymnastik, Yoga, Handball, Fußball, Joggen, Reiten bis hin zu Segeltörns. Die Golfclubs Motzen, Groß-Kienitz und Mahlow sind im Umkreis



von max. 20 km erreichbar.

CODE DU BIEN: 25206081 - 15732 Eichwalde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.4.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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 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.

CODE DU BIEN: 25206081 - 15732 Eichwalde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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