

Eichwalde

# Maison individuelle confortable dans un emplacement central

---

**CODE DU BIEN: 25206087**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

---

**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 696 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde

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

**CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25206087	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 92 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2018
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1955	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

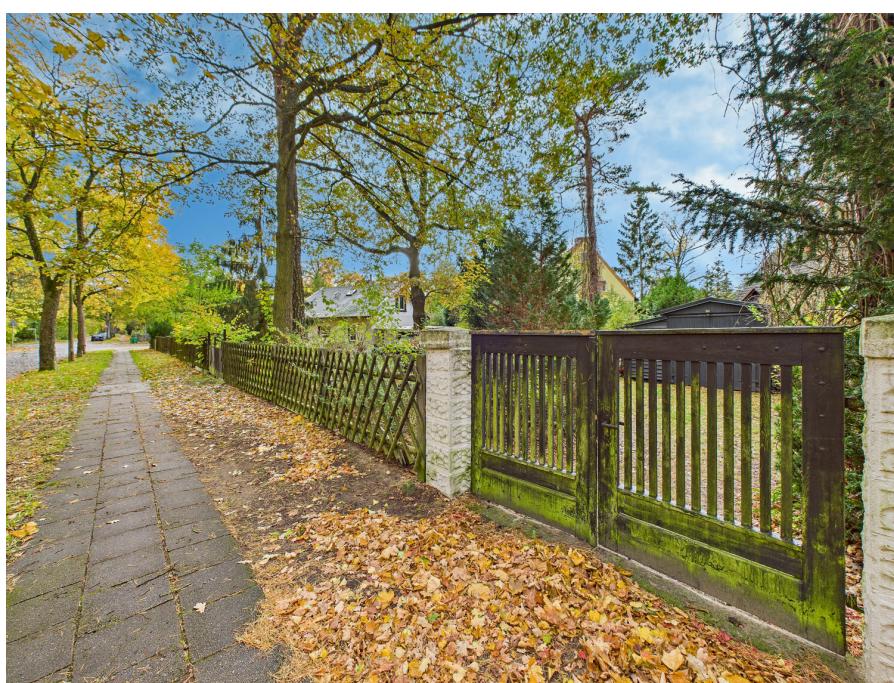
**CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	177.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.10.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

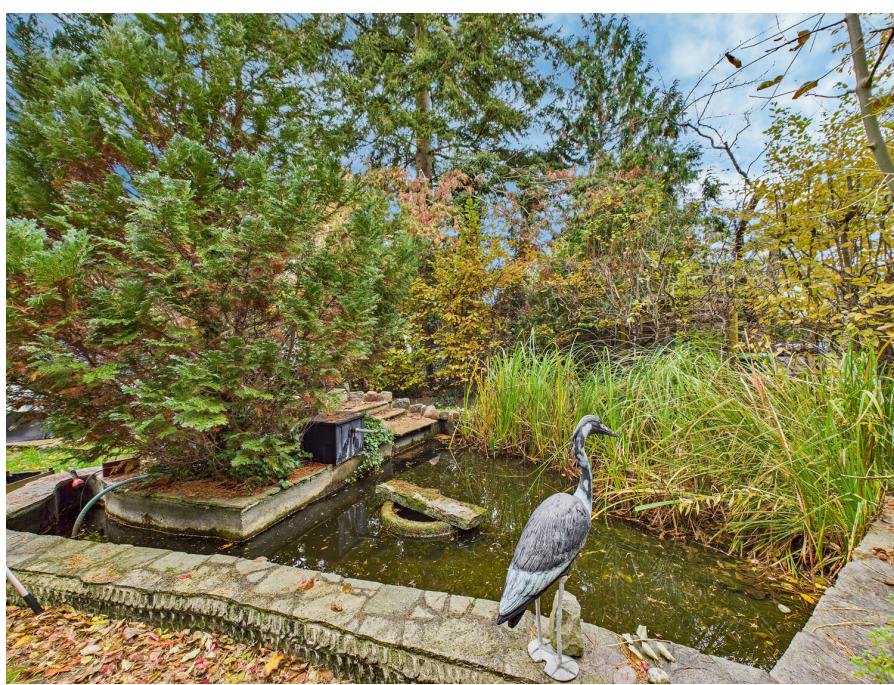
CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde

## La propriété



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.

**CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde**

## Une première impression

À vendre : maison individuelle bien entretenue d'environ 92 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 696 m<sup>2</sup>. Construite en 1955, la propriété est en bon état. La structure d'origine a été agrandie par l'ajout d'un étage en 1960. Le sous-sol a été isolé en 2004 et la façade rénovée en 2010. Les derniers travaux de modernisation ont été réalisés en 2017, 2018 et 2022. Des fenêtres à isolation phonique ont été installées en 2017, les salles de bains rénovées en 2018 et le système de chauffage remplacé en 2022. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger avec accès direct à la terrasse. Celle-ci est équipée d'un store, permettant d'en profiter par beau temps comme par mauvais temps. La cuisine attenante, entièrement équipée, offre de nombreux rangements et un accès pratique pour la préparation des repas. Le sous-sol a bénéficié d'une isolation complète en 2004 et la façade en 2010. Le système de chauffage central a été modernisé en 2022 et assure un confort thermique optimal dans toutes les pièces. La fibre optique est déjà disponible en façade, garantissant un accès internet haut débit, un atout précieux pour le télétravail. La propriété d'environ 696 m<sup>2</sup> est entièrement clôturée, assurant intimité et sécurité. Outre la maison principale, une dépendance comprend un garage pour une voiture, un cellier et un espace couvert pouvant également servir de rangement. L'espace extérieur offre une grande polyvalence : une piscine permet de se rafraîchir en été, un bassin bien entretenu apporte une touche de charme et des plantes ornementales soigneusement agencées complètent l'ensemble. Cette propriété offre un cadre de vie idéal. La combinaison d'atouts fonctionnels, de rénovations récentes et d'un espace extérieur généreux fait de cette maison individuelle une opportunité à saisir. Venez découvrir par vous-même les nombreux avantages de ce bien lors d'une visite. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite. À NOTER : Le logement est loué jusqu'au 31 décembre 2025.

**CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25206087 - 15732 Eichwalde**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25206087 - 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)