

Eberswalde – Eberswalde

# Charmante Dachgeschosswohnung in beschaulicher Lage von Eberswalde / nahe Berlin

CODE DU BIEN: 23138017A



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

**PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

- 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: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23138017A	Prix d'achat	265.000 EUR
Surface habitable	ca. 94,66 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2022
Etage	4	Technique de construction	massif
Pièces	4	Surface de plancher	ca. 3 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	3	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1998		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	GAS	Consommation d'énergie	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2024	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



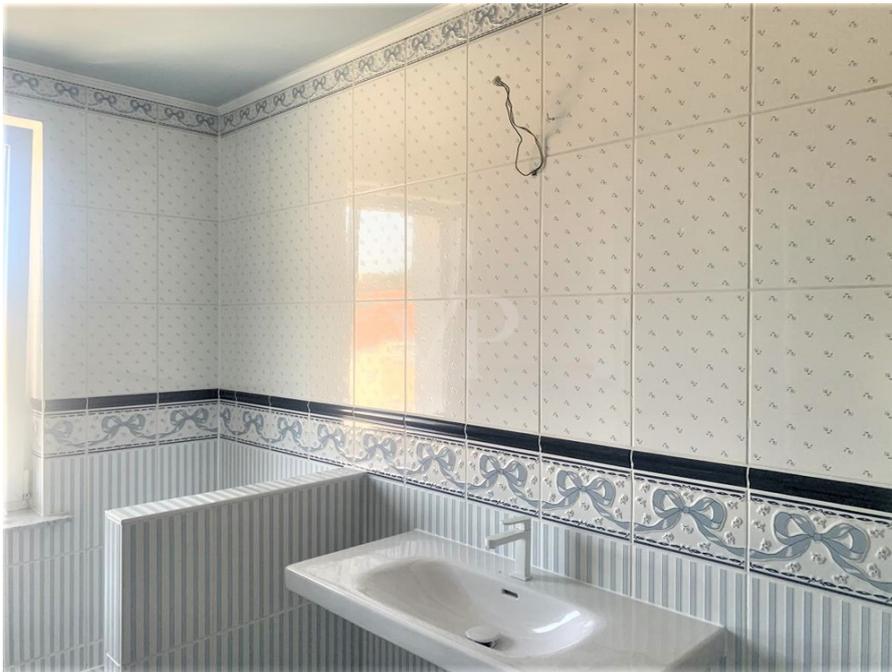
CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 03338 - 70 88 33 0

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details der Immobilie.  
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: 033338 - 70 88 33 0

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

CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## Une première impression

Die hier offerierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung wurde 1998 auf einem den in 1920er Jahren errichteten Gebäude aufgestockt. In ruhiger, beschaulicher Wohngegend von Eberswalde gelegen bietet sie die ideale Heimstatt für junge Familien. Über ein gepflegtes Treppenhaus gelangt man in den Wohnungsflur mit direktem Zugang zum Küchenbereich der Wohnung. Offen gestaltet und mit einer Durchreiche schließt sich der Wohnbereich an. Hier sorgt ein massiver Kamin für Wohlfühlatmosphäre. Vom hellen Wohnbereich hat man Zugang zum Balkon, der in Südausrichtung liegt und einen Blick über grüne Gärten freigibt. Eine Markise am Balkon schützt vor zu großer Sonneneinstrahlung. Das Wannenbad ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Drei Zimmer bieten genügend Platz für Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, je nach Bedarf und Lebenssituation. Alle Fenster sind mit Fliegengitter ausgestattet. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine moderne Brennwerttherme als Gasetagenheizung. Zur Wohnung gehört ein trockener Kellerraum. Der Eigentümer der Wohnung hat ein Sondernutzungsrecht für eine Garage, welche sich auf den gepflasterten Innenhof befindet. Dafür ist eine Miete von 45,- €/Monat zu zahlen. Angrenzend an den Innenhof befindet sich ein Garten, der von allen Hausbewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## Détails des commodités

- Sanierung 2022: Bad mit Fliesen und Sanitäreinrichtungen, Fußböden inkl. Fußleisten, Elektoschalter, Balkon, Malerarbeiten
- Balkon in Südausrichtung mit Markise
- Heiztherme 2014 erneuert
- Fußbodenheizung
- Insektenschutz an allen Fenstern
- massiver Kamin
- Fußböden mit Laminat und Fliesen belegt
- Wannenbad mit Dusche und WM-Anschluß
- Kellerraum
- Sondernutzungsrecht für Garage: 45,- €/Monat Miete
- Gemeinschaftsnutzung Garten

CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## Tout sur l'emplacement

Die Eigentumswohnung liegt zentrums- und finowkanalnah, in einem gewachsenen ruhigen Siedlungsgebiet. In weniger als 10 Minuten mit Fahrrad oder Auto, erreicht man den Marktplatz von Eberswalde, mit historischem Rathaus, sowie der weitgehend sanierten Altstadt. Neben der nahen Innenstadt verfügt die unmittelbare Umgebung Ihres neuen Zuhauses über alle Infrastruktureinrichtungen - von mehreren Einkaufsmärkten, über O-Bus-Haltestelle, Kindertagesstätten, Schule, Friseure, Bankautomat, bis hin zu mehreren Arztpraxen! Ihr neuer Wohnstandort in der Waldstadt Eberswalde spricht allein für viel Grün und Erholung. Zu noch mehr Grün und Erholung können Sie direkt von Ihrem neuen Zuhause aus, in die wald- und wasserreiche Umgebung starten. Zu Fuß oder mit dem Rad können Sie, den Finowkanal folgen, bis hin zu dem bekannten Schiffshebewerk in Niederfinow genauso erreichen, wie den Werbellinsee und das historische Schloss Hubertusstock in Mitte der Schorfheide, einem der größten geschlossenen Waldgebiete im Norden Brandenburgs. Wem dann dennoch mal nach Großstadtflair ist, der kann mit der Bahn, die nur 10 Fußminuten entfernt ist, in 30 Minuten oder über die nahe Autobahn Berlin erreichen und deren attraktives Flair, die fast unendlichen Shoppingmöglichkeiten genauso nutzen, wie deren gastronomische und kulturellen Vielfalt! Darüber hinaus ist Berlin ein schnell erreichbarer und beliebter Arbeitsstandort für viele Eberswalder.

CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2024. Endenergiebedarf beträgt 98.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODE DU BIEN: 23138017A - 16225 Eberswalde – Eberswalde

## Contact

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

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14 Barnim

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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