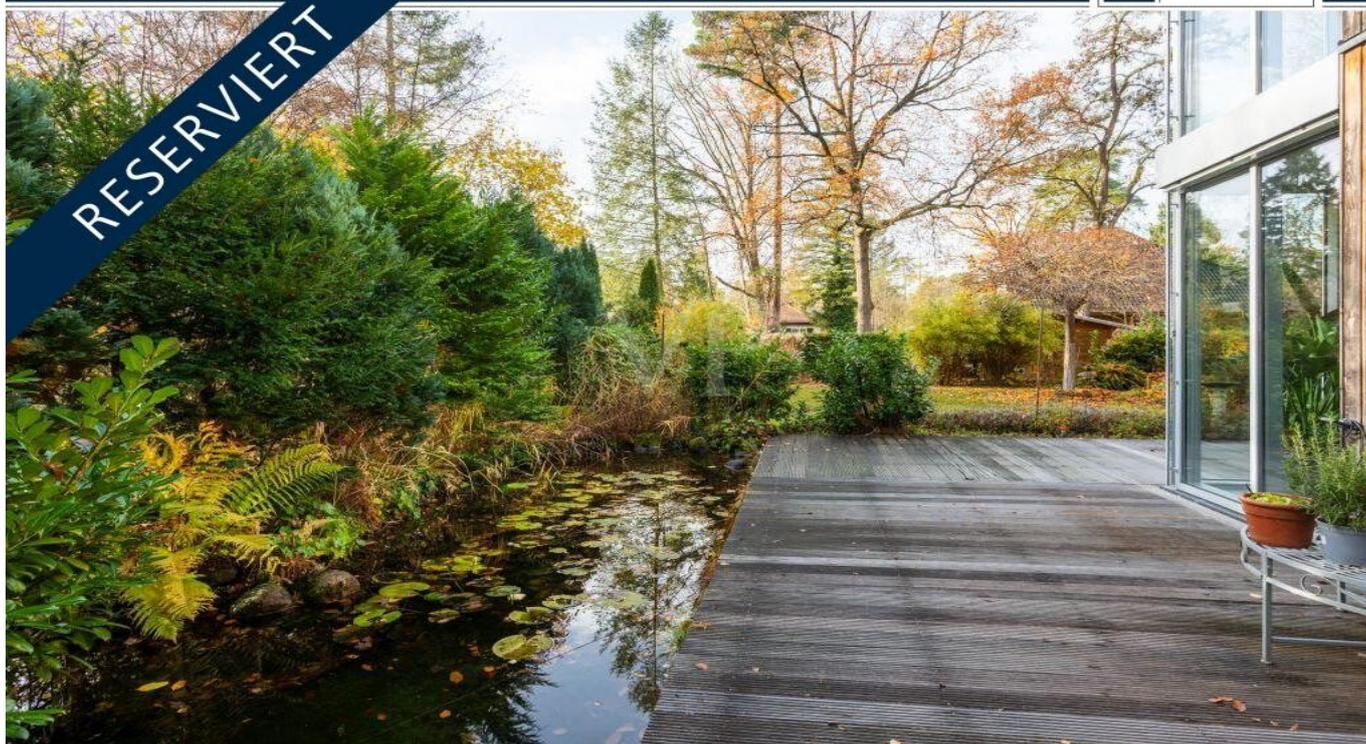


Schönwalde

# Fényárban úszó családi ház kerti paradicsommal és kandalló melegével

VP azonosító: 25368016

SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 420.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 920 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Áttekintés

VP azonosító	25368016	Vételár	420.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 144 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2005	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló	Felszereltség	Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Folyékony gáz	Végso energiafogyasztás	74.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 2005-ben épült családi ház körülbelül 144 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyméretű, körülbelül 920 m<sup>2</sup>-es bérleti telken. A bérleti szerződés 2000. december 31-ig érvényes, éves telekbérleti díja 4205,60 euró. A ház egy csendes lakóövezetben található, amely kellemes környékéről és az olyan alapvető szolgáltatások közelségéről ismert, mint az iskolák, óvodák, üzletek és a tömegközlekedés. Az időtlen szibériai duglászfenyő homlokzat kívülről lenyugó, magas színvonalú és természetes jellegű kölcsönözve az épületnek. Az ingatlan számos lehetőséget kínál, és gondosan karbantartott. A kocsifelhajtó egy parkolóhelyhez vezet, amelyhez egy mellékelt fészert tartozik, további tárolóhelyet biztosítva a felszerelések számára. Két különálló kerti fészert biztosít a jól szervezett kültéri tárolást, míg az integrált kerti szivattyú és a professzionális öntözőrendszer leegyszerűsíti a gyepápolást. A földszinten egy tágas nappali fogadja, amelyet a nagy ablakokon keresztül természetes fény áraszt el. A tekintetet a nappalihoz csatlakozó nagy fa terasz vonzza, amely a lakótér meghosszabbításaként használható, különösen napsütéses napokon. A nappaliban található fatüzelésű kályha otthonos hangulatot teremt a hidegebb hónapokban, és hozzájárul a hatékony központi fűtési rendszer hoteljesítményéhez is. A nyitott területek, a tömörfa konyha nagyon jól felszerelt, és harmonikusan illeszkedik a földszint összképébe. Itt a családnak rengeteg hely van a közös főzésre és a társasági életre. A szomszédos étkező teszi teljessé ezt a kínálatot, és közvetlen hozzáférést biztosít a teraszhoz. A szabályozott szellőzés egész évben optimális beltéri klímát biztosít, míg az emeleten a parafa padló kényelmes lábérzetet biztosít. Az emeleten található galéria tágasságérzetet kelt, és számos egyedi felhasználási módot kínál – például dolgozószobaként, olvasósarokként vagy játszósarokként. A házban összesen négy szoba található, köztük három tágas hálószoba, amelyek rugalmasan átalakíthatók irodává, gyerekszobává vagy vendégszobává. A világos fürdőszoba modern felszereltségű, és káddal és zuhanyzóval is rendelkezik. Az elektromos napellenzők kellemes beltéri klímát biztosítanak a meleg napokon, és megbízhatóan védnek a túlmelegedés ellen. Összességében ez a családi ház átgondolt alaprajzot, kiváló minőségű berendezéseket és számos olyan részletet kínál, amelyek megkönnyítik a mindennapokat.

VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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