

Erkner

# Modern és energiatakarékos városi villa Erknerben, a tó közelében

VP azonosító: 25016015



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

VÉTELÁR: 699.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 506 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

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

VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Áttekintés

VP azonosító	25016015
Hasznos lakótér	ca. 165 m²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2024
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	699.900 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.09.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	14.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

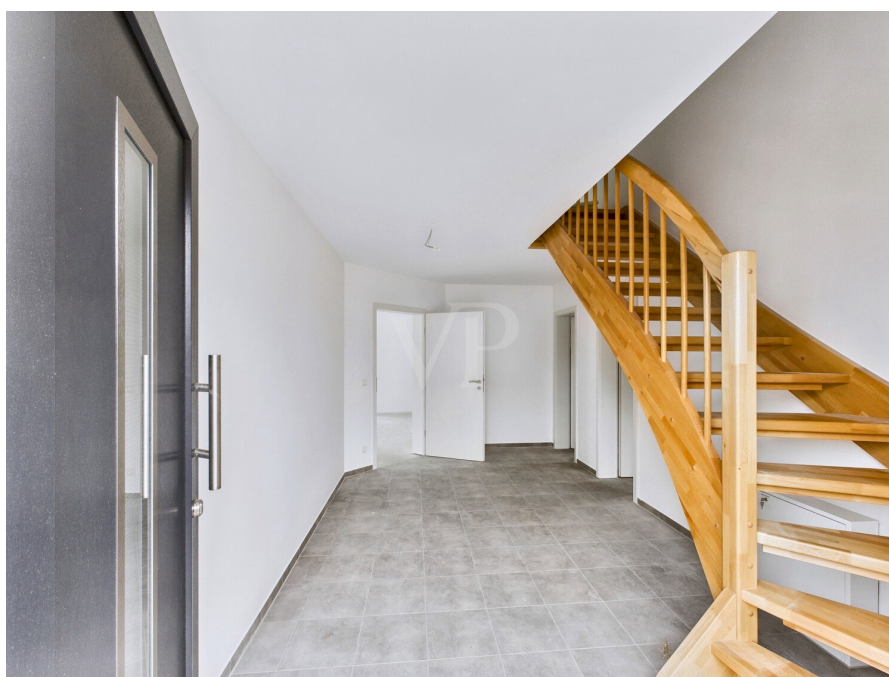
## Az ingatlan





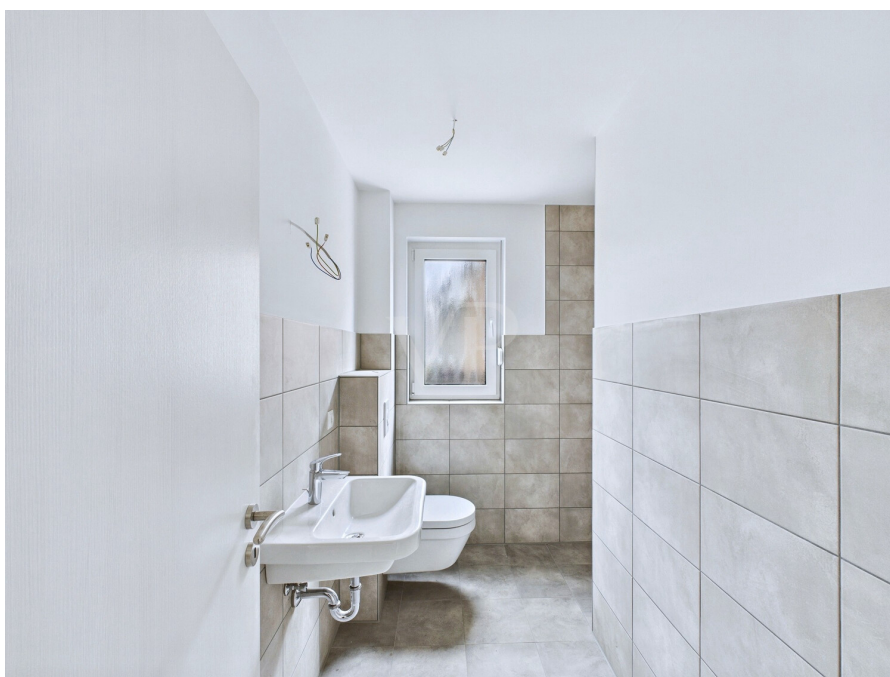
VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Az ingatlan





VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Az ingatlan





VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Az ingatlan



VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Az ingatlan



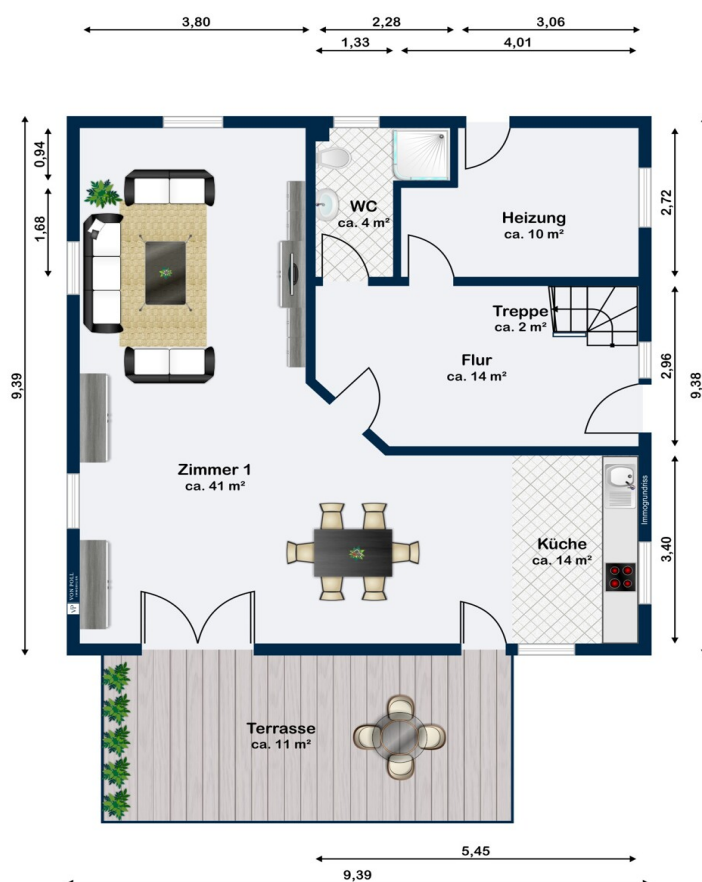
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

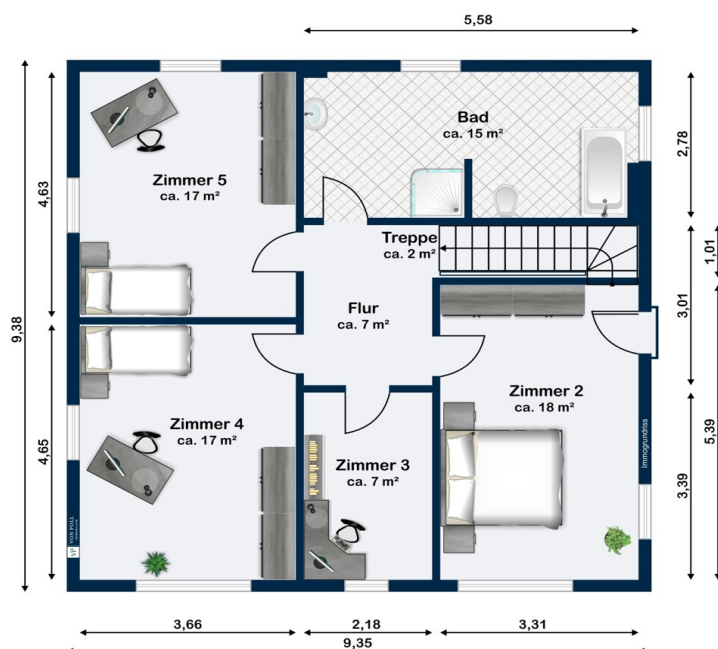
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Az első benyomás

Üdvözljük Önt egy kivételes lehetőségben, ahol modern lakhatási kényelmet és energiahatékonyságot élvezhet egy kiváló helyen. Ez a modern, energiahatékony villa (KfW Efficiency House 40 EE, A+ energiahatékonysági osztály) kifinomult építészetével lenyugózo, és körülbelül 506 m<sup>2</sup>-es telken körülbelül 165 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, bőséges teret biztosítva az egyéni életstílusokhoz. A villa 2024-ben épült szilárd építési módszerekkel, és megfelel a jelenlegi szabványoknak. Különösen figyelemre méltó tulajdonsága a Bosch levego-víz szivattyú és a padlófűtés kombinációja, amely minden helyiségben egyenletes és fenntartható meleget biztosít. A nagyméretű, háromrétegű üvegezésű ablakok nemcsak optimális hőszigetelést biztosítanak, hanem a földszinten található elektromos redonyoknak köszönhetően további kényelmet is nyújtanak. A villa összesen öt szobából áll. Az otthon szíve a nyitott tere nappali, étkező és konyha. Három hálószoba és egy gardrób található benne. Ezenkívül két modern fürdőszoba és egy tágas, természetes fénnel teli elosztó található. A további kényelmet egy háztartási helyiség is biztosítja. A fürdőszobák, a nyitott konyha, az elosztó és a háztartási helyiség egységes, könnyen tisztítható csempével rendelkeznek. A többi lakótérben a padlóburkolatot saját maga választhatja ki, így személyes igényeket is kielégíthet. A nyitott tere nappali és étkező kellemes légkört teremt a találkozáshoz és a pihenéshez. Innen közvetlenül a napsütötte teraszra juthat – ideális hely a kikapcsolódásra. A telken található két parkolóhely megkönnyíti a parkolást Önnek és vendégeinek. Az optikai kábel megbízható és gyors internetkapcsolatot biztosít, így a munka, a böngészés és a streaming is egyszerű. Különlegesség: a tópart mindössze 70 méteres sétára található. Itt a békés, természeti környezet ötvöződik a közvetlen közelben található szabadidős és kikapcsolódási lehetőségekhez való kényelmes hozzáféréssel. Tapasztalja meg személyesen az ingatlan előnyeit, és egyeztessen időpontot megtekintésre! Ez a családi ház számos lehetőséget kínál álmai megvalósításához. Várjuk megkeresését!

**VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner**

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25016015 - 15537 Erkner

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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