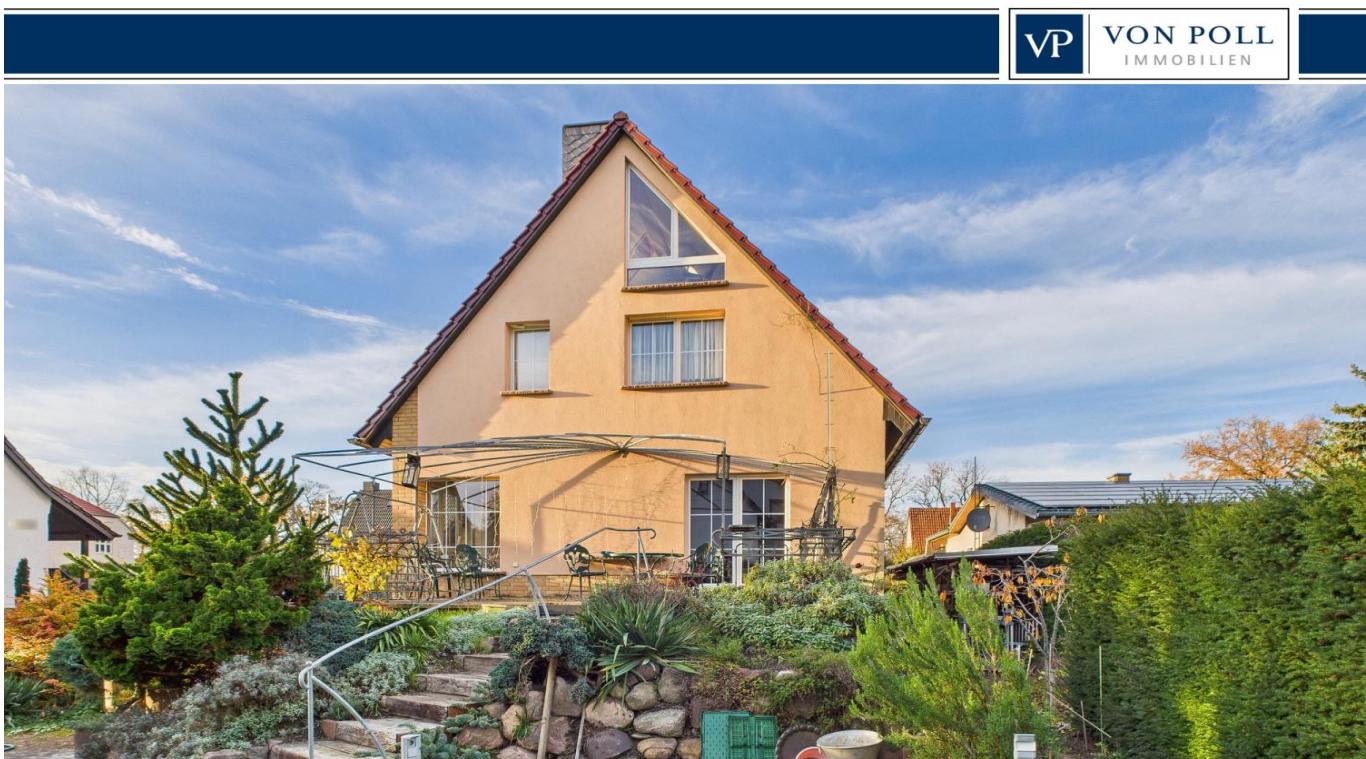


Eichwalde

## Casa indipendente soleggiata in posizione centrale

*Codice oggetto: 25206089*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 516 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## A colpo d'occhio

|                     |  |                        |   |
|---------------------|--|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25206089   | Prezzo d'acquisto      | 470.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 139 m <sup>2</sup>                             | Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde  | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3.5  | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Camere da letto     | 2  | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 2  | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |
| Anno di costruzione | 1983   |                        |   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Parcheggio interrato |                        |   |

Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 147.70 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.11.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1983                             |

Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## La proprietà



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.

Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta di circa 139 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Costruita nel 1983, la casa, solidamente costruita, sorge su un terreno completamente recintato di circa 516 m<sup>2</sup>, con un giardino curato nei minimi dettagli, piante ornamentali e una terrazza versatile. La disposizione degli spazi, attentamente progettata, offre una piacevole combinazione di privacy e spazi abitativi open space con 3,5 stanze. Due luminose camere da letto offrono rifugi individuali. Due bagni modernizzati, entrambi ristrutturati nel 2010, migliorano ulteriormente il comfort abitativo, soddisfacendo gli standard contemporanei. L'ampia e luminosa zona giorno e pranzo invita al relax ed è completata da una moderna cucina attrezzata con tutti gli elettrodomestici necessari. Qui, gli aspiranti chef troveranno le condizioni ideali. La cucina offre anche ampi spazi di stoccaggio e un comodo accesso alla zona pranzo. I pavimenti in piastrelle, moquette e parquet creano un'atmosfera piacevole e consentono un'ampia gamma di opzioni di arredamento personalizzate. Le numerose finestre, in gran parte sostituite nel 2000 e dotate di doppi vetri, garantiscono un'ottima illuminazione naturale in tutta la casa. Il tetto è stato modernizzato nel 2010, garantendo una protezione duratura. Anche l'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 1995. Il riscaldamento centralizzato fornisce un calore confortevole in tutta la casa. Un vantaggio particolare è il garage sotterraneo, che offre ampio spazio per un veicolo e accesso diretto all'esterno. Una legnaia separata offre ulteriore spazio di stoccaggio o deposito per la legna da ardere, ideale per chi apprezza l'ordine e la praticità. Inoltre, c'è la possibilità di utilizzare una connessione in fibra ottica in strada, particolarmente interessante per chi cerca internet ad alta velocità. L'incantevole spazio esterno può essere curato e curato secondo le preferenze individuali. In sintesi, questa casa indipendente è in ottime condizioni e, grazie ai continui lavori di ammodernamento, offre una casa sicura con comfort moderni. Convincetevi di persona dei vantaggi di questa casa durante una visita di persona: non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Dettagli dei servizi

### EINFAMILIENHAUS:

- massive Bauweise
- Fenster 2-fach verglaste Fenster
- Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Fußböden mit Fliesen, Teppich und Parkett belegt
- Glasfaseranschluss in der Straße

### AUSSENANLAGEN:

- Grundstück komplett eingefriedet
- Terrasse
- Tiefgarage für einen PKW
- Abstellkammer am Haus
- Zierpflanzen
- Holzlager

Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Tutto sulla posizione

### 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 großgeschrieben. Vielfältige Sportangebote werden durch zahlreiche Vereine des Ortes gefördert. Eichwalder Sportstätten sind das Eichenpark-Stadion, die RADELAND-HALLE und die Landkreis-Sporthalle.

**Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 147.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25206089 - 15732 Eichwalde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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