

Eichwalde

# Accogliente casa indipendente in posizione centrale

Codice oggetto: 25206087



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25206087 - 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: 25206087 - 15732 Eichwalde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25206087
Superficie netta	ca. 92 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	177.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955



Codice oggetto: 25206087 - 15732 Eichwalde

## La proprietà





Codice oggetto: 25206087 - 15732 Eichwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25206087 - 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: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta con circa 92 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 696 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1955, la proprietà è in buone condizioni. La struttura originale è stata ampliata e dotata di un piano aggiuntivo nel 1960. Il seminterrato è stato isolato nel 2004 e la facciata è stata ristrutturata nel 2010. Gli ultimi lavori di ammodernamento sono stati eseguiti nel 2017, 2018 e 2022. Le finestre insonorizzate sono state installate nel 2017, i bagni sono stati ristrutturati nel 2018 e l'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2022. Il piano terra dispone di un'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza. La terrazza è dotata di una tenda da sole, che consente di goderne sia nelle giornate di sole che in caso di tempo variabile. La cucina attrezzata adiacente è dotata di tutti gli elettrodomestici standard e offre ampio spazio di stoccaggio e un comodo accesso per la preparazione dei pasti. Il seminterrato è stato completamente isolato nel 2004 e la facciata è stata isolata nel 2010. L'impianto di riscaldamento centralizzato è stato modernizzato l'ultima volta nel 2022 e garantisce temperature confortevoli in tutti gli ambienti. Una connessione in fibra ottica è già disponibile in strada, garantendo una connessione internet veloce, particolarmente vantaggiosa nell'era del lavoro da casa. La proprietà di circa 696 m<sup>2</sup> è completamente recintata, garantendo privacy e sicurezza. Oltre alla casa principale, c'è una dependance con un garage per un'auto, un ripostiglio separato e una zona salotto coperta che può essere utilizzata anche come ripostiglio. L'area esterna è sorprendentemente versatile: una piscina offre refrigerio in estate, un laghetto ben curato aggiunge un tocco di fascino e piante ornamentali curate nei minimi dettagli completano il quadro generale. La proprietà offre una solida base per una vita moderna. La combinazione di caratteristiche funzionali, modernizzazioni in corso e un ampio spazio esterno rende questa casa indipendente un'offerta interessante. Scoprite di persona le numerose possibilità e i vantaggi di questa proprietà durante una visita. Non esitate a fissare un appuntamento per visionare l'immobile di persona. **NOTA BENE:** L'immobile è affittato fino al 31 dicembre 2025.



Codice oggetto: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25206087 - 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 groß geschrieben. Vielfältige Sportangebote werden durch zahlreiche Vereine des Ortes gefördert. Eichwalder Sportstätten sind das Eichenpark-Stadion, die RADELAND-HALLE und die Landkreis-Sporthalle.



Codice oggetto: 25206087 - 15732 Eichwalde

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25206087 - 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)