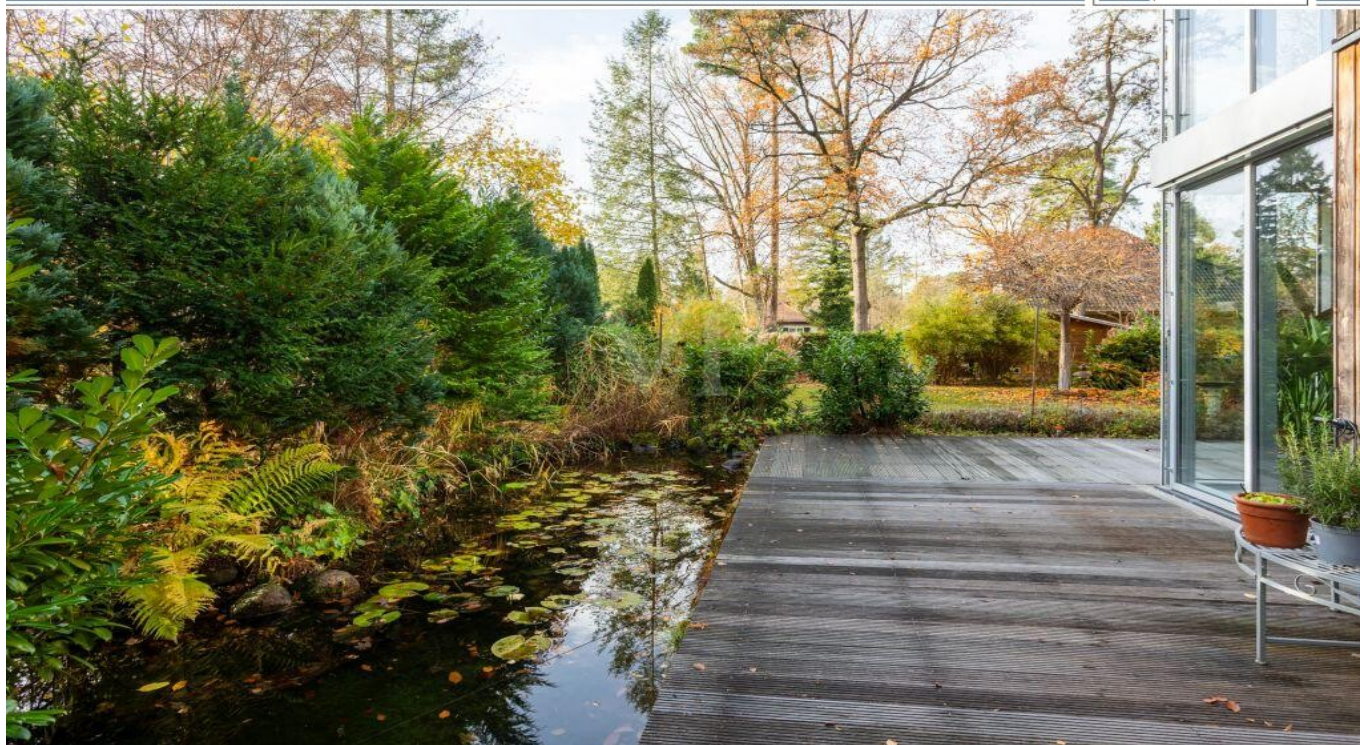


Schönwalde

# Casa indipendente inondata di luce con giardino paradisiaco e calore del camino

Codice oggetto: 25368016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 920 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

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

Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25368016
Superficie netta	ca. 144 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	74.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## La proprietà





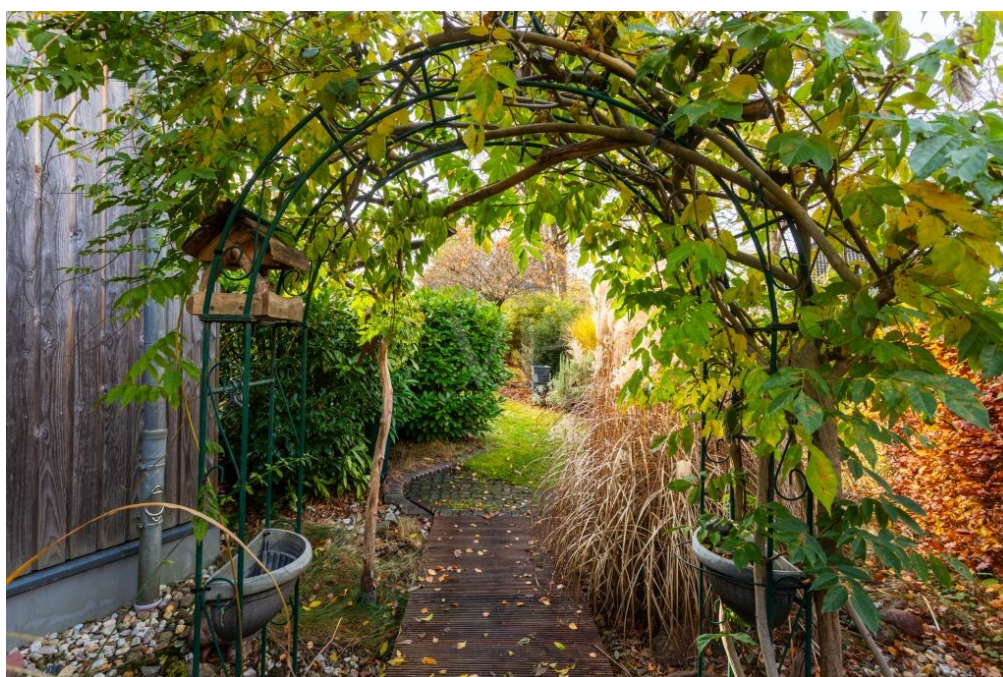
Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## La proprietà





Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## La proprietà





Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2005, offre circa 144 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un generoso terreno in locazione di circa 920 m<sup>2</sup>. La locazione è valida fino al 31 dicembre 2010, con un canone annuo di 4.205,60 €. La casa è situata in una tranquilla zona residenziale, nota per il suo piacevole quartiere e la vicinanza a servizi essenziali come scuole, asili, negozi e trasporti pubblici. L'intramontabile facciata in abete Douglas siberiano è impressionante dall'esterno, conferendo all'edificio un carattere naturale e di alta qualità. La proprietà offre numerose possibilità ed è meticolosamente mantenuta. Il vialetto d'accesso conduce a un posto auto coperto con annesso capanno, che offre ulteriore spazio per riporre le attrezzature. Due capanni da giardino separati garantiscono uno spazio esterno ben organizzato, mentre la pompa da giardino integrata e l'impianto di irrigazione professionale semplificano la cura del prato. Al piano terra, si viene accolti da un'ampia zona giorno inondata di luce naturale attraverso ampie finestre. L'attenzione è catturata dall'ampia terrazza in legno, adiacente al soggiorno e utilizzabile come estensione della zona giorno, soprattutto nelle giornate di sole. Una stufa a legna nella zona giorno crea un'atmosfera accogliente durante i mesi più freddi e contribuisce anche alla potenza termica dell'efficiente impianto di riscaldamento centralizzato. La cucina a pianta aperta in legno massello è molto ben attrezzata e si integra armoniosamente nel design generale del piano terra. Qui, la famiglia ha ampio spazio per cucinare insieme e socializzare. Una zona pranzo adiacente completa l'offerta e offre accesso diretto alla terrazza. La ventilazione controllata garantisce un clima interno ottimale tutto l'anno, mentre il pavimento in sughero al piano superiore offre una piacevole sensazione al calpestio. La galleria al piano superiore trasmette una sensazione di spaziosità e offre molteplici possibilità di utilizzo, ad esempio come ufficio, angolo lettura o area giochi. La casa dispone di un totale di quattro stanze, tra cui tre spaziose camere da letto che possono essere configurate in modo flessibile come uffici, camerette o camere per gli ospiti. Il luminoso bagno è modernamente attrezzato e dispone sia di vasca che di doccia. Le tende da sole elettriche garantiscono un clima interno piacevole nelle giornate calde e proteggono efficacemente dal surriscaldamento. Nel complesso, questa casa indipendente offre una planimetria ben studiata, finiture di alta qualità e numerosi dettagli che semplificano la vita quotidiana.

Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Ulteriori informazioni

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 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: 25368016 - 14621 Schönwalde

## Partner di contatto

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

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

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

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

---

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