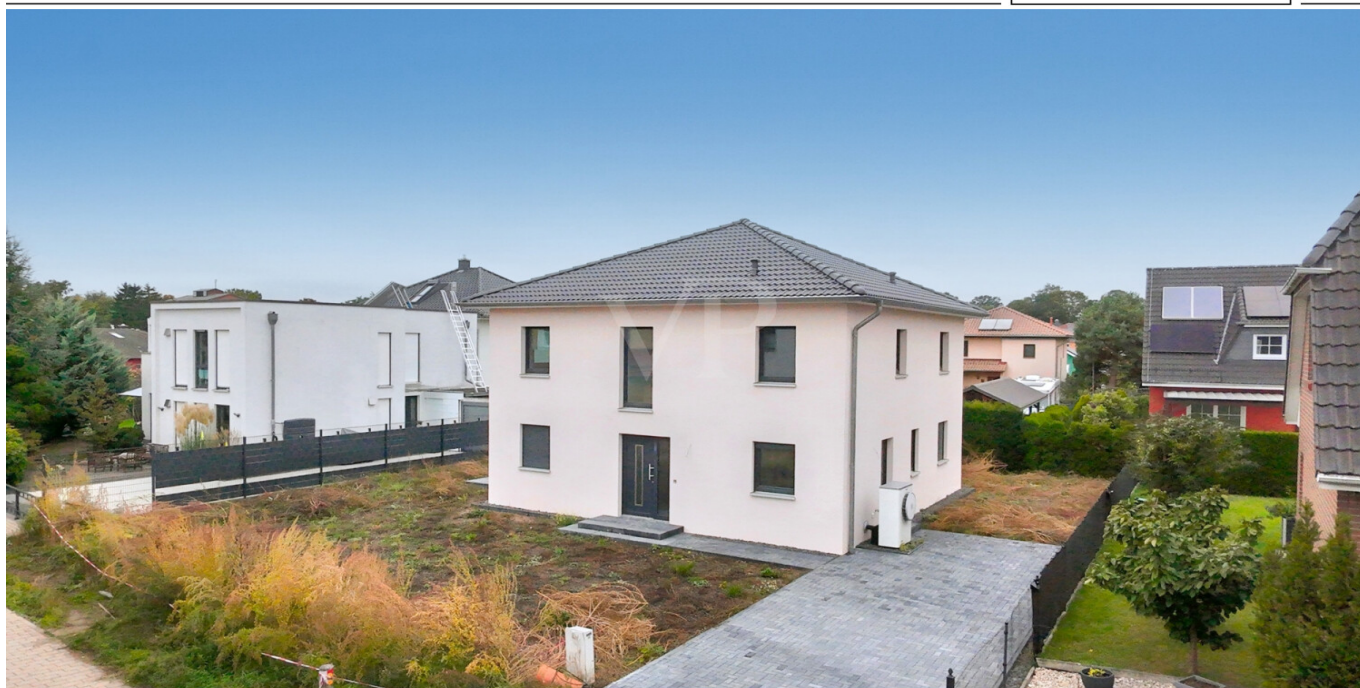


Erkner

# Moderna villa cittadina a risparmio energetico a Erkner vicino al lago

Codice oggetto: 25016015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 699.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 506 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

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

Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25016015              |
| Superficie netta    | ca. 165 m²            |
| Vani                | 5                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 2024                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 699.900 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 14.80 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.09.2034                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                             |

Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## La proprietà



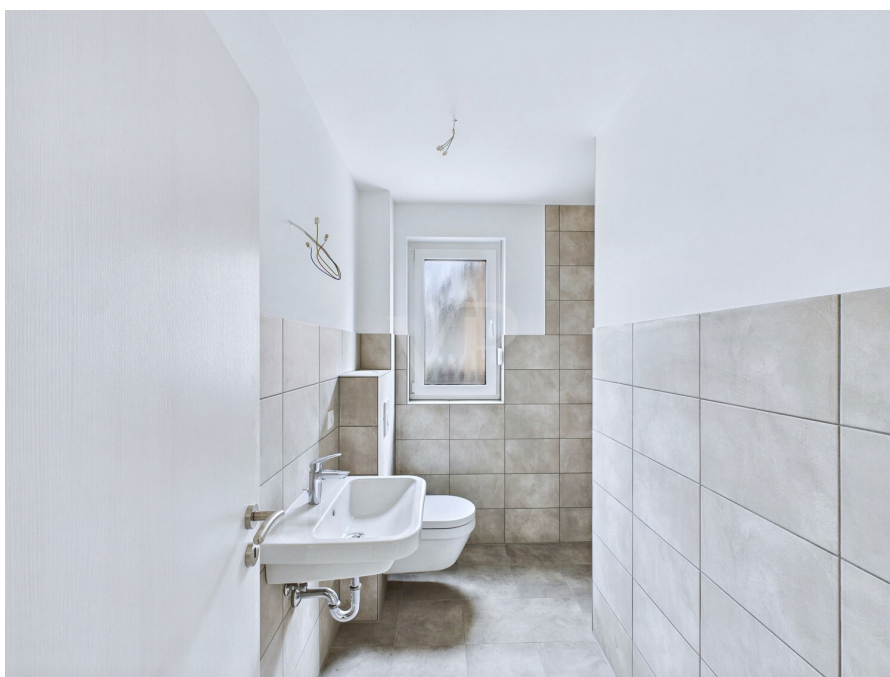
Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## La proprietà



Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## La proprietà



Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## La proprietà



Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## La proprietà



Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## La proprietà



Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## La proprietà



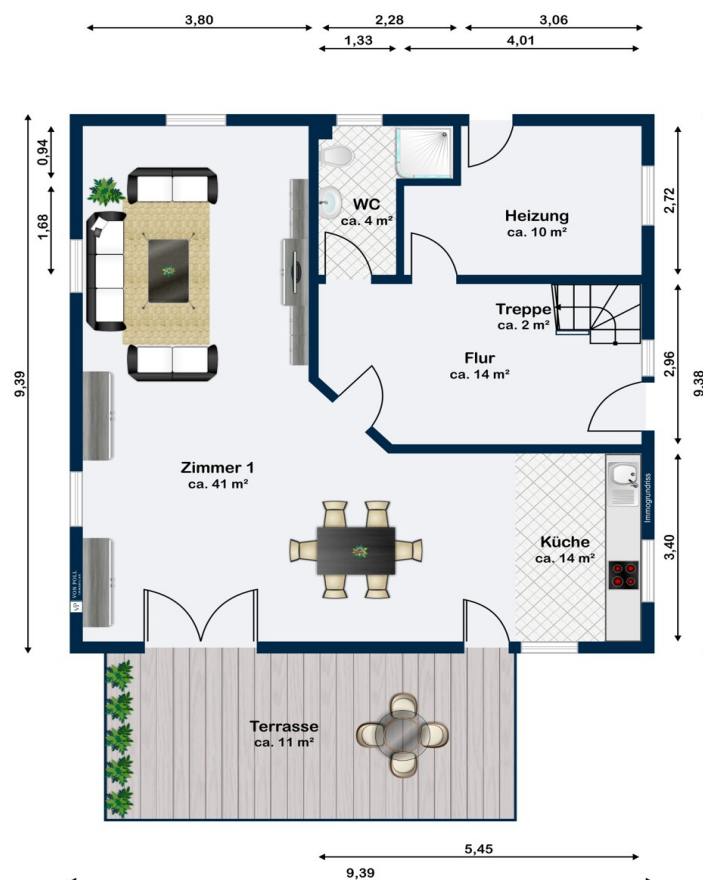
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

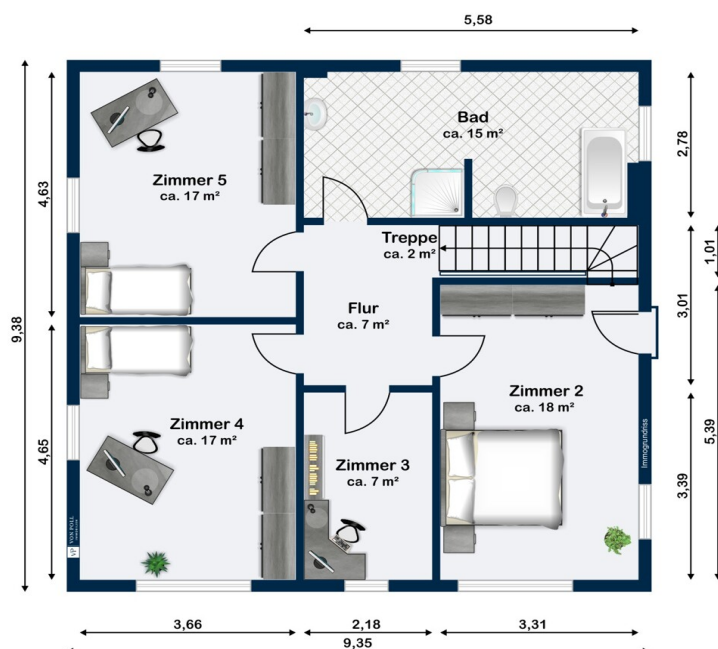
**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## Una prima impressione

Benvenuti a un'eccezionale opportunità per godere di comfort abitativo moderno ed efficienza energetica in una posizione privilegiata. Questa moderna villa a basso consumo energetico (KfW Efficiency House 40 EE, classe energetica A+) colpisce per la sua architettura sofisticata e offre circa 165 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 506 m<sup>2</sup>, offrendo ampio spazio per stili di vita individuali. La villa è stata costruita nel 2024 con solidi metodi di costruzione e rispetta gli standard attuali. Una caratteristica particolarmente degna di nota è la combinazione di una pompa di calore ad aria Bosch e di riscaldamento a pavimento, che garantisce un calore costante e sostenibile in tutti gli ambienti. Le ampie finestre con tripli vetri non solo garantiscono un isolamento termico ottimale, ma offrono anche un ulteriore comfort grazie alle tapparelle elettriche al piano terra. La villa comprende un totale di cinque stanze. Il cuore della casa è la zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina. Ci sono tre camere da letto e una cabina armadio. Inoltre, ci sono due bagni moderni e un ampio ingresso inondato di luce naturale. Un ripostiglio offre ulteriore comfort. I bagni, la cucina a pianta aperta, l'ingresso e la lavanderia sono dotati di piastrelle uniformi e facili da pulire. È possibile scegliere la pavimentazione per i restanti spazi abitativi, consentendo un tocco personale. La zona giorno e pranzo a pianta aperta crea un'atmosfera piacevole per incontrarsi e rilassarsi. Da qui si accede direttamente alla terrazza soleggiata, un luogo ideale per rilassarsi. Due posti auto all'interno della proprietà facilitano il parcheggio per voi e i vostri ospiti. Una connessione in fibra ottica garantisce una connessione internet affidabile e veloce, rendendo il lavoro, la navigazione e lo streaming senza sforzo. Un punto di forza: l'accesso al lago è raggiungibile con una breve passeggiata di circa 70 metri. Qui, la tranquillità e la natura si uniscono al comodo accesso alle opportunità di svago e svago nelle immediate vicinanze. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà e fissate un appuntamento per una visita. Questa casa indipendente offre numerose possibilità per realizzare i vostri sogni abitativi. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25016015 - 15537 Erkner

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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