

Schulzendorf

# Gepflegtes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit Pool und Vollkeller

*Número da propriedade: 26206014*



PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 735 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26206014
Área	ca. 145 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1998
Tipo de estacionamento	2 x Car port

Preço de compra	599.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 81 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	124.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.03.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN®

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.

**Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf**

## Uma primeira impressão

Verkauft wird ein solides Einfamilienhaus mit großem, gepflegtem Garten im idyllischen Schulzendorf – südöstlich von Berlin. Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Einfamilienhaus-Wohngegend, besticht durch das gepflegte und sonnige Grundstück und liegt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit Anliegerverkehr. Die Immobilie wurde 1998 in Massivbauweise errichtet und steht auf einem ca. 735 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 4 Zimmern auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Objekt genug Platz für Ihre Wünsche und Vorstellungen vom Eigenheim.

Beim Eintritt in das helle Entrée des Hauses befindet sich rechtsseitig vom Flur das Gäste-WC, welches mit einem Waschtisch, einem WC und einer Dusche ausgestattet ist. Geradezu befindet sich der Küchenbereich, welcher mit einer Einbauküche und allen Elektrogeräten sowie einem integrierten Essbereich ausgestattet ist. Linksseitig vom Eingangsbereich gelangt man in den großzügig geschnittenen Wohn-/Essbereich mit Kamin und angrenzender West-Terrasse. Das Wohn-/Esszimmer ist von Helligkeit und Freundlichkeit geprägt und mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, über die man den Austritt sowohl auf die ca. 50 m<sup>2</sup> große Terrasse als auch in den liebevoll angelegten Garten hat. Darüber hinaus verfügt das Grundstück im Terrassenbereich über einen massiven, in den Boden eingelassenen Pool (ca. 5 × 3 m), der mit einer neuwertigen Pumpen- und Filteranlage ausgestattet ist.

Über eine wertige Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss des Hauses. Hier steht sowohl ein Familienbad mit Dusche als auch drei weitere Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Keller mit ca. 81 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der weit mehr als nur Stauraum bietet. Hier erwarten Sie insgesamt vier vielseitig nutzbare Räume, darunter ein vollwertiges Gästezimmer sowie ein großzügiger Hobby- und Fitnessbereich. Besonders hervorzuheben ist der vorhandene Saunaanschluss – ideal für die Realisierung eines eigenen Wellnessbereichs. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Lager- und Werkstattraum sowie einen Heizungsraum mit integrierter Waschküche. Dieser Bereich eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und bietet einen echten Mehrwert für komfortables Wohnen.

Der weitläufige Garten bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Grünen. Ein klarer Vorteil ist der vorhandene Brunnen, der eine unabhängige und kostensparende Bewässerung des Gartens ermöglicht – gerade bei dieser Größe ein nicht zu unterschätzender Mehrwert. Die höhergelegene Terrasse mit West-Ausrichtung lädt dazu

**ein, gemeinsam mit Familie und Freunden den Tag entspannt ausklingen zu lassen und sich von der Hektik des Alltags zu erholen. Der neue Eigentümer kann im Garten noch jede Menge eigene Ideen zur Gestaltung einbringen.**

**Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf**

## **Detalhes do equipamento**

### **INTERNETVERFÜGBARKEIT:**

- Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus

### **EINFAMILIENHAUS:**

- Gedämmtes Mauerwerk
- Wohn-/ Esszimmer mit Kamin
- Massivbauweise mit Vollklinker
- Einbauküche inkl. aller Einbaugeräte
- Wohn-/ Esszimmer mit Austritt auf die Terrassen
- Elektrische Rollläden im Erd-/ und Obergeschoss
- Fußböden mit Fliesen, Laminat und Parkett belegt
- Keller-, Erd-/ und Obergeschoss mit Heizkörpern ausgestattet
- 2-fach verglaste Holzfenster (die Scheiben wurden im Jahr 2022 erneuert, wodurch die Isolierung spürbar verbessert werden konnte.  
Die Fensterrahmen stammen weiterhin aus dem Ursprungsbaujahr 1998).

### **AUSSENBEREICH:**

- Garten-/ und Gerätehaus
- Hecken und Ziersträucher
- Komplette eingefriedetes Grundstück
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Großzügige Gartenfläche mit viel Platz
- Zaunanlage mit manueller Toreinfahrt
- Überdachte Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Garten und Terrasse mit West-Ausrichtung
- Zwei PKW-Stellplätze unter dem Doppelcarport
- Pool (ca. 5 x 3 m) inkl. neuwertiger Pumpen-/ und Filteranlage

**Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf**

## **Tudo sobre a localização**

### **LAGE:**

Schulzendorf liegt angrenzend an das Naturschutzgebiet Waltersdorfer Flutgrabenaue in der Dahme-Seen-Region in Brandenburg. Der Ort bietet durch seine einmalige Lage Ruhe und Entspannung und ist zugleich durch kurze Wege sehr gut an das Verkehrsnetz der Autobahn A113 und in Richtung Zentrum Berlin angebunden. In 15 Minuten ist der S-Bahnhof Eichwalde fußläufig zu erreichen, der es ermöglicht, von hier aus in ca. 45 Minuten im Berliner Stadtzentrum zu sein.

Die Entfernung zum Flughafen BER beträgt ca. 15 Autominuten.

### **INFRASTRUKTUR:**

Das nahegelegene Einkaufszentrum mit Edeka, Aldi, Rossmann, Getränkehandel und Spezialitätenrestaurants sowie eine Sparkasse, eine Postagentur, eine Apotheke, eine Zahnarztpraxis und Physiotherapie gewährleisten eine gute Nahversorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet Waltersdorf mit Elektronikmarkt, Einrichtungshaus, IKEA, Kibek, POCO usw. sowie das A10 Center mit vielen Einzelhandelsgeschäften und dem Baumarkt.

### **FREIZEIT / SPORT:**

Rad- und Wanderwege befinden sich direkt vor dem Haus. Die natur- und wasserreiche Lage bietet dem Bewohner einen hervorragenden Freizeit- und Erholungswert.

- Skaterbahn "Elisabeth Labuske" Schulzendorf
- Sport- und Mehrzweckhalle Schulzendorf
- Sportplatz Schulzendorf
- Schulzendorfer Jazzsommer sorgt für gute Unterhaltung

### **SCHULEN:**

Kitas, Grundschulen und Gesamtschulen befinden sich in Schulzendorf und Zeuthen. In Eichwalde gibt es ein Gymnasium.

**Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf**

## **Outras informações**

### **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 Handelsregistersauszugs, 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 Irrtümern, 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.

**Número da propriedade: 26206014 - 15732 Schulzendorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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