

Trebbin

# Zweifamilienhaus mit besonderem Charme und Ausbaureserve

Número da propriedade: 26096010



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 257,23 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.005 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

- 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: 26096010 - 14959 Trebbin

## Numa vista geral

Número da propriedade	26096010
Área	ca. 257,23 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1937
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	549.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 262 m <sup>2</sup>
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	381.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.12.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1937

Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## O imóvel





Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## O imóvel



Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## O imóvel





Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

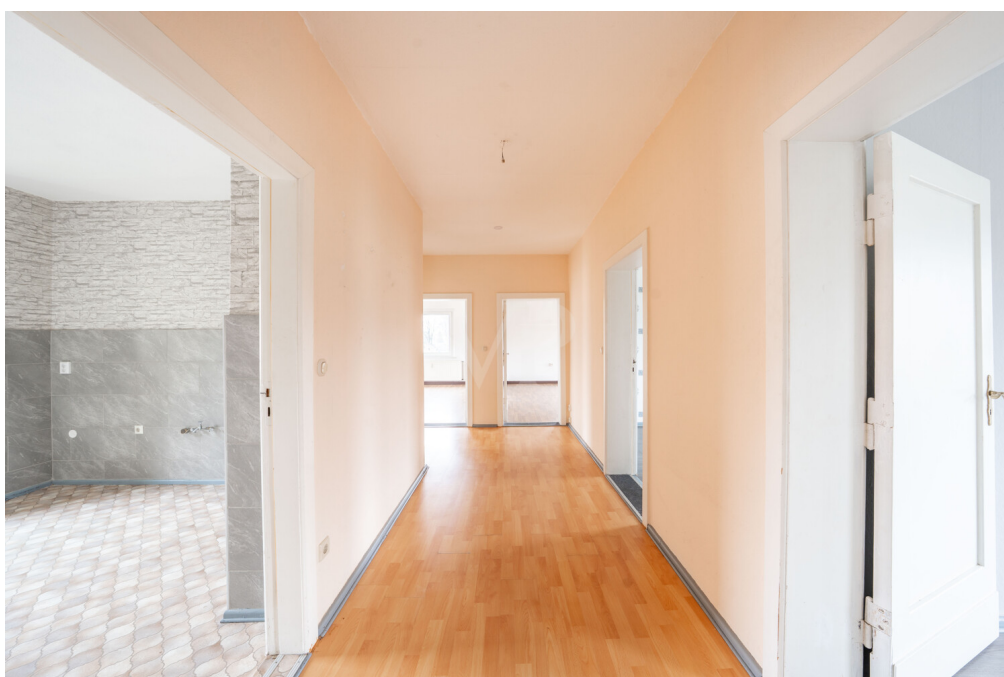
## O imóvel





Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## O imóvel



Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## O imóvel





Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1937 präsentiert sich mit großzügigen Räumlichkeiten und einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.005 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 257 m<sup>2</sup> bietet es zwei nahezu deckungsgleiche Wohnungen mit je 4 Zimmern und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder für das Wohnen mehrerer Generationen.

Bereits das äußere, helle Erscheinungsbild macht einen einladenden Eindruck: Die Fassade wurde im Rahmen umfassender Modernisierungen zwischen 1990 und 1995 erneuert, ebenso wie das Dach mit entsprechender Dämmung. Kunststoffenster mit Zweifachverglasung sorgen für eine gute Energieeffizienz.

Beim Betreten des Hauses fällt der Originalcharme auf. Die Originaltüren, Dielen und Treppen tragen zum besonderen Charakter bei. Das Haus ist voll unterkellert, wodurch zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung steht. In beiden Wohnungen befinden sich jeweils eine Wohnküche und ein Tageslichtbad mit Badewanne bzw. Badewanne und Dusche.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine Dachterrasse, die einen schönen Ausblick ins Grüne ermöglicht und den Wohnbereich harmonisch erweitert. Das große Dachgeschoss wurde teilweise ausgebaut, bereits gedämmt und vorbereitet, um an das Heizsystem angeschlossen zu werden, sodass hier zusätzliche Wohn- oder Arbeitsflächen entstehen könnten.

Auch der Spitzboden über dem Dachgeschoss ist gedämmt und nahezu fertiggestellt.

Alle wichtigen Leitungen, wie Elektroinstallation und Wasserleitungen, wurden im Zuge der Modernisierungen vollständig erneuert – dies gibt Sicherheit und gewährleistet einen zeitgemäßen Wohnstandard. Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwerttherme als Zentralheizung.

Im Außenbereich bietet das großzügige Grundstück viel Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Gartenfreunde, Spielbereiche oder geselliges Beisammensein. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie mehrere Stellplätze zur Verfügung, was auch Besuchern ausreichend Parkmöglichkeiten bietet.

Das Zweifamilienhaus vereint eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur und ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte – ob zur Eigennutzung, zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für generationenübergreifendes



VON POLL  
REAL ESTATE

Zusammenleben.

Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## Detalhes do equipamento

### MODERNISIERUNG:

- ständig und in Abständen Malerarbeiten innen und außen
- 2017 neue Gasbrennwerttherme
- 1990 - 1995 neues Dach mit Dämmung, Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern und Fassadenmodernisierung, Elektro komplett neu, alle Wasserleitungen neu, Bauwerksabdichtung außen komplett

### AUSSTATTUNG:

- vollunterkellert
- Originalausstattung alle Türen und Treppen
- Originaldielung
- Wohnküchen
- Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche
- Dachterrasse im OG
- großes Dachgeschoß fast fertig ausgebaut, bereits gedämmt
- Spitzboden über dem Dachgeschoß gedämmt und fast fertig ausgebaut
- Doppelgarage und mehrere Stellplätze
- eigener Brunnen



Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## Tudo sobre a localização

### GEOGRAFIE

Trebbin ist eine charmante Stadt im Land Brandenburg, die aus 13 Ortsteilen besteht und etwa 30 Kilometer südlich von Berlin liegt. Geographisch liegt Trebbin in einer malerischen Landschaft, die von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt ist.

### VERKEHR

Die Stadt ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in der Region und verfügt insbesondere durch die nahe gelegene Bundesstraße B101 und die Autobahn A10 (Berliner Ring) über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Vom Bahnhof Trebbin aus gelangt man in etwa 30 Minuten mit dem Regionalzug zum Hauptbahnhof Berlin. Diese Lage macht Trebbin zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die in der Hauptstadt arbeiten, aber die Ruhe und Natur des ländlichen Lebens schätzen.

### INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Trebbin ist gut ausgebaut und bietet den Einwohnern eine Vielzahl von Dienstleistungen und Einrichtungen. In der Stadt gibt es mehrere Schulen, darunter Grund- und Oberschulen, die eine umfassende Bildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten. Für die frühkindliche Betreuung und Förderung stehen Kindertagesstätten zur Verfügung.

Die Stadt verfügt über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu Nahversorgern, die die Grundbedürfnisse der Einwohner abdecken. Auch medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken sind in Trebbin vorhanden, so dass eine gute Gesundheitsversorgung gewährleistet ist.

### FREIZEIT

Für die Freizeitgestaltung bietet Trebbin zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Spielplätze und Grünflächen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht es, bequem in die umliegenden Städte zu gelangen und die Vorzüge der Region zu genießen.

Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 381.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 26096010 - 14959 Trebbin

## Pessoa de contacto

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

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

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

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

---

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