Eichwalde

Hochwertige Bauhausvilla mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24206002-P

WOHNFLÄCHE: ca. 240 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.322 m^2

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Auf einen Blick

Objektnummer	24206002-P
Wohnfläche	ca. 240 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 1,79 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergie-verbrauch	20.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.01.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Die Immobilie

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Die Immobilie

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Die Immobilie

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Die Immobilie

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Die Immobilie

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Die Immobilie

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Die Immobilie

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Die Immobilie

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.

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem Traumhaus! Dieser besondere Bauhaus-Kubus wurde 2013 in massiver Bauweise errichtet und besticht durch modernes Design sowie hochwertige Oberflächen. Der weiße Kubus mit seinen roten Akzenten wirkt imposant und dennoch schlicht zugleich. Beim Betreten der Villa empfängt Sie eine tageslichtgeflutete Helligkeit und eine offene Wohnatmosphäre. Die Bauherren haben höchstes Augenmerk auf Qualität, Ausführung und Ausstattung des Hauses gelegt. Links vom Entrée befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche. Hier wurden hochwertige Badkeramik und Armaturen eingesetzt, besondere Farbakzente ergänzen das moderne Design. Der sich anschließende Durchgang zur Doppelgarage fungiert als große Garderobe mit deckenhohen Einbauschränken. Alles ist schlicht und klar organisiert und mit Deckenspots versehen. Am Ende des Entrées gelangt man in den Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten, Soft-Close-Schränken und einer geräumigen Kochinsel mit einem Induktionskochfeld ausgestattet, das sich perfekt für die Zubereitung von Menüs eignet. Die Bauherren haben sich für Offenheit entschieden, weshalb alle drei Bereiche (Küchen-, Ess- und Wohnbereich) bodentiefe Fensterelemente aufweisen. Vom Wohnbereich aus gelangt man über ein Fenster-Schiebeelement auf die Terrasse. Der Blick aus allen Zimmern fällt direkt auf den ansprechend gestalteten und großzügigen Garten. Über das offene Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Besonders hervorzuheben ist hierbei, dass das Treppenhaus so gebaut wurde, dass ein Aufzugschacht vorhanden ist und ein Aufzug jederzeit nachinstalliert werden kann. Das Obergeschoss wurde so organisiert, dass vom Flur jeder Raum zu erreichen ist. Am Flur beginnend fügt sich das luxuriöse Master-Bad an. Dort befindet sich eine große Badewanne, eine hochwertige Waschtischanlage mit Spiegel, ein WC und eine bodentiefe Dusche. Der Innenliegende Spiegelschrank wirkt unauffällig und diskret. Anschließend ist das Masterschlafzimmer über den Flur zu betreten. Helle und bodentiefe Fenster ermöglichen den schönen Ausblick über den Garten. Das Ankleidezimmer fügt sich direkt an das Masterschlafzimmer an. Das Arbeitszimmer, als letzter Raum im Obergeschoss, verfügt neben den bodentiefen Fenstern auch über einen Balkon. Alle Zimmer im Obergeschoss haben große Fenster, die hauptsächlich auf den schönen Garten ausgerichtet sind. Ein weiteres Highlight stellt die ca. 40 m² große Einliegerwohnung dar. Diese ist als Einraumwohnung mit Duschbad konzipiert, kann aber auch als Büro genutzt werden. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft noch über ein massives Nebengelass mit Duschbad und elektrischer Fußbodenheizung. Aufgrund der Größe und nahezu perfekten Sonnenausrichtung wäre ein Pool auf diesem Grundstück denkbar. Die Außenanlagen werden durch großzügige Freiflächen im vorderen Bereich des Hauses abgerundet. Zusätzlich gibt es eine massive Doppelgarage

und einen Carport, unter dem auch ein Wohnmobil Platz findet. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne mit mir einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Ausstattung und Details

VILLA:
- Mauerwerk: Porenbetonplanstein 24 cm dick
- Außenwände/Putz: WDVS 16 cm dick
- Fundament: Randstreifenfundament (C25/30) mit Bodenplatte
- Decke EG/OG: Filigran-Stahlbeton (C25/30)
- Dachhaut Flachdach: Dampfsperrschicht, Gefälledämmung + Bitum-Abdichtung
- Böden: Schwimmender Estrich -> darauf hochwertiges Parkett und Fliesen
- Fenster: Aluminium mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, Dreh-, Kipp- und Schiebeelemente
- Hauseingangstüranlage: Aluminium
- Fenster-Beschattung außen: Elektrische Aluminium Lamellen an den Fenstern vom Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Lamellenaußenjalousien
- hochwertiger, großer Kaminofen im Zentrum des Hauses
- Heizung: Hochwertige Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Videoüberwachung mit Videosprechsystem
- Vorbereitung für möglichen Einbau eines Aufzuges
- in fast allen Räumen TV-Anschlüsse
- besonderes Lichtkonzept, Deckenspots, Bodenspots, hochwertige Wand- und Deckenlampen
- Schließanlage für 3 Nutzungsgruppen (Haus, Einliegerwohnung, Nebengelass)
- das Grundstück ist mit allen Medien erschlossen
- Glasfaseranschluss

EINLIEGERWOHNUNG:
- ca. 40 m² Einraumwohnung mit Duschbad
- Küchenzeile im Wohnraum
- Wohnraum mit Parkett

NEBENGEBÄUDE:
- massives Gästehaus mit Duschbad und Fußbodenheizung
- Innenwände: überwiegend gespachtelt

AUSSENANLAGEN:
- massive Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren
- elektronisches Bewässerungssystem über Zeitschaltuhr steuerbar
- verschiedene Freiflächen zum Entspannen
- Glasüberdachte Terrasse/Lounge

- die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet
- Grundstück ist komplett eingefriedet mit Zaunanlage (1,80m)
- Einfahrtstor elektronisch über Fernbedienung steuerbar
- Freiflächen und Gehwege gepflastert

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Alles zum Standort

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. Obwohl eigentlich kein großer Ort, bietet Eichwalde ein beachtenswert vielseitiges kulturelles Angebot. 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. Vielfältige Sportangebote werden durch zahlreiche Vereine des Ortes gefördert.

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 20.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24206002-P - 15732 Eichwalde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com