

Trebbin – Trebbin

# Solides Zweifamilienhaus mit großem Garten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 24096038



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

PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211,69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.194 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24096038	Prix d'achat	319.000 EUR
Surface habitable	ca. 211,69 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2016
Salles de bains	3	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1929	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Autre	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

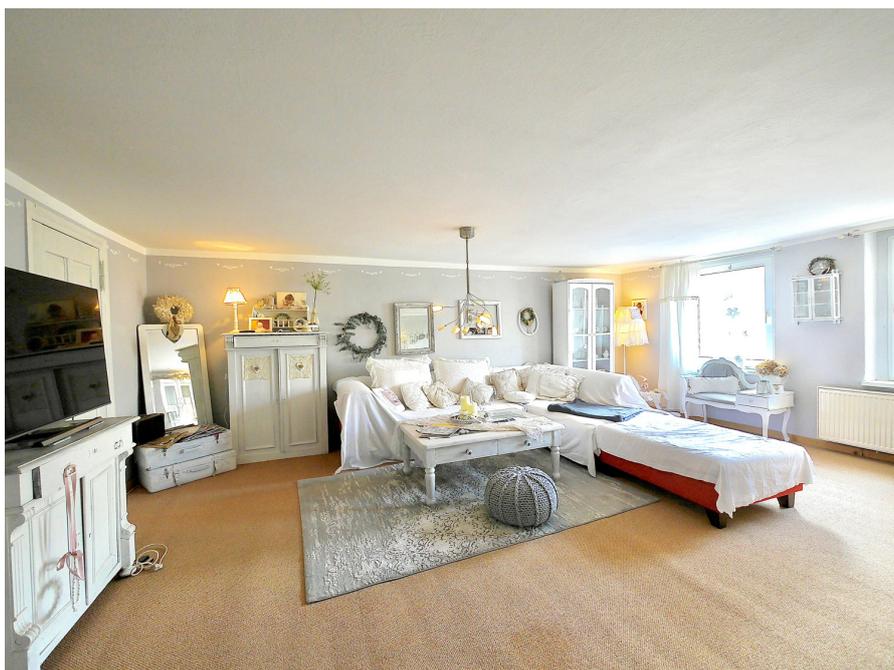
CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	111.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.09.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## La propriété



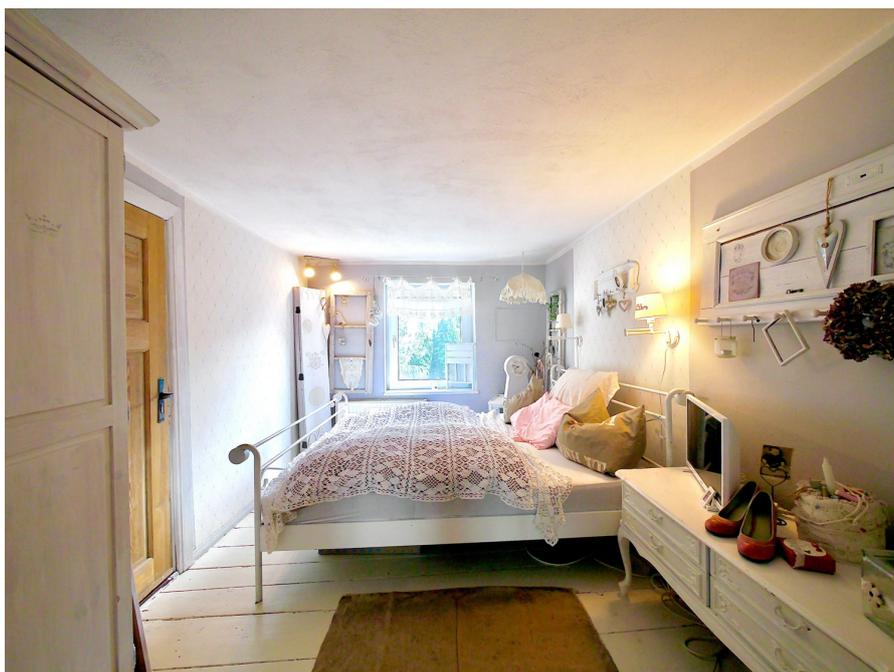
CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## La propriété



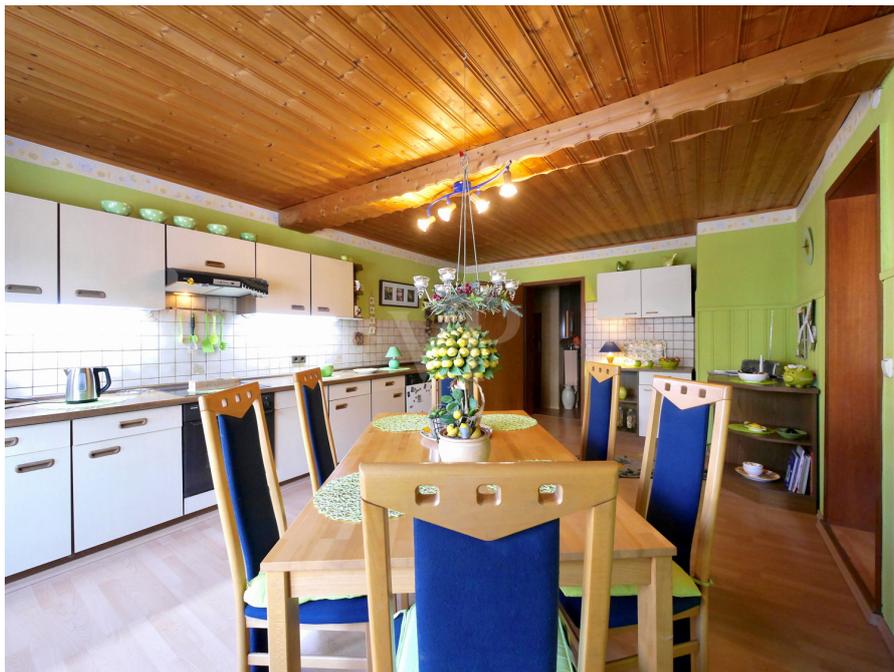
CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## La propriété



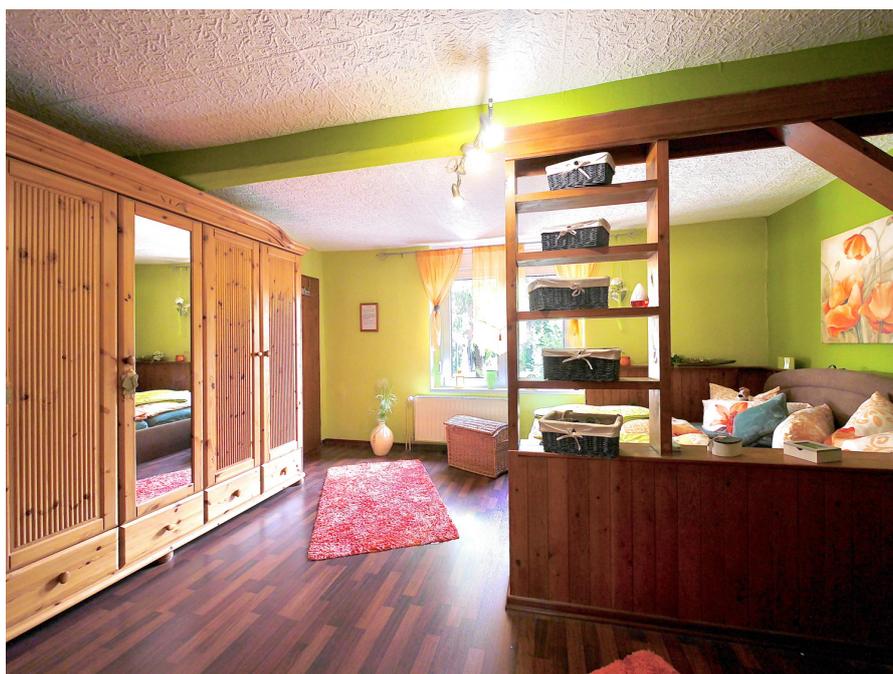
CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## La propriété



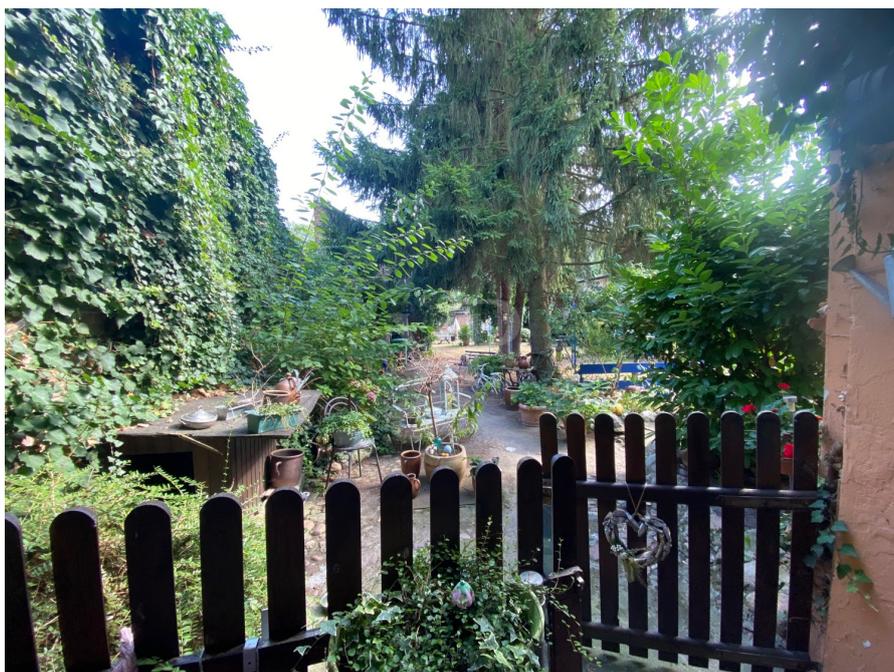
CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus inmitten der neu sanierten Innenstadt, die durch ihren charmanten Marktplatz und eine attraktive Infrastruktur besticht. Das Haus wurde 1929 erbaut und zwischen 1990 und 2016 umfassend saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.194 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum und viele Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt umfasst das Haus sieben Zimmer und drei Bäder. Die Wohnung im OG wurde zu Gunsten einer weiteren kleinen und somit dritten Wohneinheit abgetrennt und kann ohne großen Aufwand wieder zusammengeführt werden. Die beiden großen Wohneinheiten im EG und OG sind mit gepflegten Einbauküchen sowie Dielen- und Laminatböden ausgestattet. Manuelle Rollläden sorgen für Sicht- und Sonnenschutz und zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss wurde durch einen wohnlich ausgebauten Raum aufgewertet. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage, die 2016 erneuert wurde. Drei weitere Räume im Dachgeschoss bieten zusätzlichen Stauraum und die Option zum Ausbau. Auch der Außenbereich ist großzügig gestaltet. Von hier aus gelangen Sie in den Keller, der aus zwei Räumen besteht. Zudem befindet sich im Außenbereich ein teilweise ausgebautes Nebengelass. Verschiedene Sitzbereiche im Garten laden zum Verweilen ein und runden das Angebot ab. Im hinteren Grundstücksbereich sind noch Grundmauern einer abgerissenen Scheune vorhanden, die eventuell einen Neubau ermöglichen. Hierzu müsste jedoch eine Anfrage und Prüfung bei der zuständigen Baubehörde erfolgen. Die Immobilie verfügt über eine Stellplatzmöglichkeit in der Toreinfahrt. Derzeit wird die Toreinfahrt als überdachter Sitzbereich genutzt. Diese Immobilie ist ideal für größere Familien oder Käufer, die eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder als Vermietungsobjekt in Erwägung ziehen. In früheren Zeiten befand sich in dem Haus ein Schmuckladen. Die großzügige Raumaufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einer interessanten Option. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## Détails des commodités

Objekt wird freigestellt übergeben!

### INNENBEREICH

- derzeit drei Wohneinheiten
- Dielen-, Laminat- und Teppichböden
- gepflegte Einbauküchen im EG und OG Wohnung II
- Rollläden manuell
- Dachgeschoss mit einem wohnlich ausgebauten Raum und mehreren Abstellräumen
- Stellplatz (Toreinfahrt)

### SANIERUNGSMASSNAHMEN

- Heizung 2017 (Brennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung)
- Elektrik 1997/98
- Leitungssystem 1992/1996
- Fenster 1992
- Dach 1990 (Kaltdach)
- Bäder aus den 90er Jahren

### AUSSENBEREICH

- Zugang Keller (2 Räume)
- Nebengelasse (teilweise ausgebaut nicht beheizt)
- mehrere Sitzbereiche im Garten
- hinterer Grundstücksbereich - Fundamente der abgerissenen Scheune, evtl. Neubebauung möglich (muss bei der Baubehörde angefragt und geprüft werden)

CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## Tout sur l'emplacement

Trebbin hat den besonderen Vorteil, sowohl in einer sehr idyllischen und vielseitigen Umgebung als auch in der Nähe von Berlin und Potsdam zu liegen. So liegt die schöne Landschaft eines Naturparks direkt vor der Haustür und das pulsierende Leben einer Großstadtmetropole ist nur wenige Autominuten entfernt. Schöne Häuser säumen die Straßen und die neu sanierte Innenstadt mit ihrem Marktplatz lädt zum Verweilen ein. Vielfältige Kultur- und Vereinsangebote sowie eine gute soziale Infrastruktur machen Trebbin äußerst lebenswert. Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen vorteilhaft. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Trebbin ist gut erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zum Berliner Hauptbahnhof, den man mit der Regionalbahn in ca. 30 Minuten erreicht. Auch für Autofahrer ist die Anreise unkompliziert: Über die B101 gelangt man in nur ca. 10 Minuten nach Ludwigsfelde. Bis zur Berliner Stadtgrenze sind es ebenfalls ca. 30 Minuten, was die Lage besonders attraktiv macht.

CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2035. Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24096038 - 14959 Trebbin – Trebbin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow  
E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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