

Erkner

# Großzügige Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf großem Grundstück

????????? ??????????: 24016011

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 2.100 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.256 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24016011 - 15537 Erkner

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24016011 - 15537 Erkner

?? ??? ??????

???????? ??????????	24016011
????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>
????? ??????	????? Mansard
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ?????????	3
?????????	2
????? ?????????????	1933
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 2 x ???????

??????	
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 40 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24016011 - 15537 Erkner

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	200.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.07.2034	???????????? ????????????? ????????????	G
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24016011 - 15537 Erkner

??? ?????? ???????????

Vermietet wird eine modernisierte Doppelhaushälfte im Herzen von Erkner. Die Immobilie wurde 1933 in massiver Bauweise errichtet und stetig modernisiert. Das Grundstück bietet eine Doppelgarage, zwei weitere PKW-Stellflächen und einen großen Garten mit viel Potential, um seine persönliche "Handschrift" einbringen zu können. Die Immobilie steht auf einem ca. 1.256 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet. Die Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich auf 4 Etagen mit insgesamt 5 Zimmern. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt. Sowohl die Fenster im Erdgeschoss als auch die Fenster im Dachgeschoss sind mit manuellen Rollläden ausgestattet. Beim Eintritt in das helle Entree des Hauses befindet sich der Eingangsbereich sowie ein kleiner Hauswirtschaftsbereich. Geradezu führt der lange, hell beleuchtete Flur zu einem großzügigen Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Urinal. Geht man den Flur weiter entlang, gelangt man in die großzügige offene Küche sowie in den Wohn- und Esszimmerbereich. Das Wohn- und Esszimmer ist von Helligkeit und Freundlichkeit geprägt und ist darüber hinaus mit einer Luft-Luft Wärmepumpe ausgestattet. Diese kühlt im Sommer und heizt im Winter. Die zeitlose Einbauküche ist mit allen elektrischen Geräten ausgestattet. Über die offene Küche gelangt man über den Austritt auf die große und mit Naturstein gepflasterte Terrasse. Von hier hat man einen bezaubernden Blick in den schönen Garten. Anliegend an die Doppelgarage befindet sich ein praktischer zusätzlicher Raum, der als Arbeitszimmer genutzt werden kann und ebenfalls mit einer Klimaanlage ausgestattet ist. Eine wertige Holzterrasse führt von der Küche aus in das Dachgeschoss des Hauses. Dort befinden sich 3 Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- und/oder Gäste-/Arbeitszimmer genutzt werden können sowie ein Badezimmer mit Dusche und einem Urinal. Hier finden Sie ein japanisches WC, welches sich auf Wunsch erwärmt. Zwei der drei Schlafzimmer verfügen ebenso über eine Luft-Luft Wärmepumpe. Über eine klappbare Raumpartreppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden, welcher zusätzlichen Platz für Kreativität bietet. Die Gasheizung befindet sich im teilunterkellertem Heizungsraum, der ebenso Abstellfläche bietet. Eine durch und durch geschmackvolle Ausstattung und sinnvolle Raumgestaltung ermöglichen einen stressfreien Einzug in die Immobilie. Der Mieter schließt selbständig Verträge mit den regionalen Versorgern für Strom und Gas ab. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann vereinbaren Sie gern mit uns einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 24016011 - 15537 Erkner

???????????????? ???? ??????????

#### HAUS:

- Massivhaus
- Energieeffizienzklasse G
- Luft-Luft Wärmepumpe (kühlt und heizt) in fast allen Wohnräumen
- neuer Kamin (2024)
- Gasheizung, zzgl. Balkonsolaranlage inkl. Speicher
- Bad im EG mit Dusche, Badewanne und Urinal
- Bad im DG mit Dusche und Urinal
- Fußböden mit hochwertigen Fliesen und Laminat belegt
- Kunststofffenster in Zweifachverglasung
- manuell bedienbare Außenjalousien EG + DG
- zeitlose Einbauküche mit allen elektr. Geräten, zzgl. Abluftanlage
- Holztreppe ins Obergeschoss
- Decken mit LED-Spots
- Dacheindeckung Tondachziegel
- Glasfaser verfügbar

#### AUSSENANLAGEN:

- Grundstück komplett eingefriedet
- große, gepflasterte und Teilüberdachte Terrasse über gesamte Hausbreite
- Markise über Terrasse
- massives Nebengebäude inkl. Büroraum und Klimaanlage, Doppelgarage (Starkstrom für E-PKW)
- Weitere 2 PKW-Stellflächen
- Holzschuppen für Gartengeräte inkl. Unterstellplatz für Fahrräder sowie kleine Terrasse
- Massiver Gartenzaun inkl. Eingangstor und Einfahrtstor
- Rasen, Baumbestand, Zierpflanzen, Sträucher, Hecken, Pflasterarbeiten
- manuell bedienbare Außenjalousien

#### EXTRAS:

Es gibt einige Gegenstände, die der Eigentümer dem Mieter unentgeltlich zur Verfügung stellt. Diese Gegenstände sind jedoch nicht Bestandteil des Mietvertrags.

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Trockner
- Rasenmäher
- Kettensäge

???????? ??????????: 24016011 - 15537 Erkner

??? ??? ??? ????????????

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 wird aktuell die Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg gebaut. Sie wird die fortschrittlichste Serienproduktionsstätte für Elektrofahrzeuge der Welt sein. In Deutschland sollen zukünftige Fahrzeugmodelle für die weltweiten Märkte entworfen, entwickelt und produziert werden. 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.

???????? ??????????: 24016011 - 15537 Erkner

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist G. ----- noch einzufügen



???????? ??????????: 24016011 - 15537 Erkner

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b Erkner  
E-Mail: erkner@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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