

Dahlwitz-Hoppegarten

# Gemütliches Einfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten in beliebter Lage

Objektnummer: 24068020



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

KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 440 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

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

Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24068020
Wohnfläche	ca. 77,66 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1931
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	355.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	335.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Die Immobilie



**Capital**  
MARKT-KOMPASS  
BEST 2024  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
01/2024 - 03/2024

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ **4,8**

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Waldesruh! Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie vorstellen zu dürfen, die ideal für Ihre kleine Familie geeignet ist. Das Haus befindet sich auf einem quadratischen Grundstück von ca. 440 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 76 m<sup>2</sup> sowie einen geräumigen Keller mit ca. 26 m<sup>2</sup> und einer Deckenhöhe von ca. 1,92 m. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1931 und wurde im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert und in Stand gesetzt. Ein besonderes Merkmal ist die Veranda, die in den 80er Jahren zwischen Garage und Haus angebaut wurde und eine beheizte Fläche bietet, die das ganze Jahr über genutzt werden kann. Das Dach wurde um das Jahr 2005 neu gedeckt, jedoch nicht gedämmt. Eine Garage mit ca. 20 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Eine moderne Zaunanlage aus dem Jahr 2018 sorgt für Privatsphäre und Sicherheit. Das Haus verfügt über drei geräumige Zimmer sowie Diele, Bad und Küche. Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, was jedoch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schafft. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gasbrennwerttherme, die im Jahr 2017 installiert wurde und für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Lage in Waldesruh ist idyllisch und besonders beliebt bei Familien. Der liebevoll gepflegte Garten bietet mit einem Teich und einer West-Terrasse eine Oase der Entspannung und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße ca. 440 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>
- Keller mit angenehmer Deckenhöhe von ca. 1,92 m
- Garage ca. 20 m<sup>2</sup>
- beheizte Veranda
- Moderne Zaunanlage aus 2018
- Gasbrennwerttherme aus 2017
- Liebevoll gepflegter Garten mit Teich und West-Terrasse

Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahwitz-Hoppegarten

## Alles zum Standort

**Geografie:** Berlin Hoppegarten, Ortsteil Waldesruh, liegt im Landkreis Märkisch-Oderland im östlichen Teil von Brandenburg und in unmittelbarer Nähe zu Berlin. Es befindet sich etwa 15 Kilometer südöstlich vom Stadtzentrum Berlins und grenzt direkt an den Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die Gemarkung Waldesruh ist von Wald- und Landschaftsschutzgebieten umgeben und liegt am westlichen Rand des Naturparks Märkische Schweiz. **Infrastruktur / Lage / Verkehr:** In Waldesruh gibt es eine gute Infrastruktur. Es gibt mehrere Buslinien (108, 169), die den Ortsteil mit umliegenden Orten sowie mit der Berliner Innenstadt verbinden. Die nächste S-Bahn-Station (S5), Hoppegarten, befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und ist mit dem Bus schnell zu erreichen. Im Ortsteil selbst gibt es einige Einkaufsmöglichkeiten, darunter einen Supermarkt und verschiedene kleinere Geschäfte. Auch Ärzte, Apotheken und eine Post ist vorhanden. Zudem gibt es einige Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. **Wirtschaft:** Der Ortsteil Waldesruh ist größtenteils von Wohngebieten geprägt und verfügt nicht über viele größere Unternehmen. Es gibt jedoch einige kleinere Unternehmen und Dienstleister, wie zum Beispiel Handwerksbetriebe oder eine Fahrschule. In der näheren Umgebung von Waldesruh gibt es jedoch einige größere Unternehmen und Gewerbegebiete, wie zum Beispiel das Innovationszentrum für Industrie und Technologie (IIT) in Hoppegarten, in dem sich verschiedene Unternehmen aus der Hightech-Branche angesiedelt haben. Da Berlin nicht weit entfernt ist, bieten sich auch hier zahlreiche Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen an. Insgesamt ist die Wirtschaftslage in der Region also eher durchmischt und von verschiedenen kleineren und größeren Unternehmen geprägt. **Freizeit / Sport / Natur:** In der Region um Waldesruh gibt es viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die unmittelbare Umgebung von Waldesruh ist von Wäldern und Seen geprägt und bietet somit viele Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren. Der nahe gelegene Tierpark Berlin und die Gärten der Welt mit ihrer Seilbahn sind beliebte Ausflugsziele für Familien. Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten. In Waldesruh selbst gibt es das Kulturzentrum "Bürgerhaus", in dem regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Konzerte stattfinden. Sportbegeisterte finden in der Umgebung von Waldesruh viele Möglichkeiten zum Ausüben von Sportarten, wie beispielsweise Wassersport am Müggelsee oder Reiten in der nahegelegenen Reitschule. Auch Fitnessstudios und Sportvereine sind vorhanden. Zusammenfassend bietet die Region um Waldesruh also vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, sowohl in der Natur als auch in kultureller Hinsicht.

Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 335.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Objektnummer: 24068020 - 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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