

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eberswalde

**EFH, unterkellert direkt am Oder-Havel-Kanal -  
provisionsfrei-**



Objekt-Nr. **OM-306075**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **649.900 €**

16227 Eberswalde  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	771,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hallo,

als ich vor vielen Jahren dieses Einfamilienhaus gekauft habe, habe ich nach der Besichtigung sofort gewußt, dass ist mein neues Zuhause.

Direkt am Wasser zu wohnen (Wanderweg trennt das Grundstück vom Oder-Havel-Kanal) und im Sommer ein riesiges Schwimmbad vor der Tür, haben mir gefallen.

Man schaut von der großen Terrasse (übrigens in Wasserhöhe des Kanals), direkt auf die vorbeifahrenden Schiffe.

Aufgrund der einzigartigen Lage ,ist der Ausblick von der Terrasse etwas für die Seele und man fühlt sich nach der Arbeit wie im Urlaub.

An der einen Grundstücksgrenze (771 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ist der Kanal, an der Grenze zum Garten, der Wald und nur ein nette/r Nachbar/in, der nicht stört.

Hier können Kinder noch auf der Straße „Hopse“ spielen und Fahrrad fahren lernen, da es keinen Durchgangsverkehr gibt.

Eine ruhige Straße, wo es noch Nachbarschaft gibt, wie man es sich wünscht.

Wo findet man noch ein solche Immobilie zu einem bezahlbaren Preis?

Das Haus befindet sich in der Clara-Zetkin-Siedlung in Eberswalde und ist von Berlin-Hauptbahnhof nach Eberswalde in 35 Minuten mit der Bahn erreichbar. Mit dem PKW ist man von hier aus in 25 Minuten in Berlin - Pankow.

Ich habe meine Lebensplanung geändert, und nur das ist der Grund, warum ich dieses Haus zum Kauf anbiete. Es handelt sich hierbei um keinen Notverkauf und Zeit spielt für mich keine Rolle.

Es wird verkauft von Privat an Privat und Maklergebühren gibt es nicht.

Die weiteren Vorzüge und Raffinessen, die dieses Haus zweifelsohne besitzt, lassen sich sicherlich lang und breit in tollen Worten ausführen. Dies möchte ich aber nicht, da es Dinge gibt, die man im Internet nicht besprechen kann.

Ein persönlicher Eindruck und ein Gefühl sind für mich mehr Wert, als ausgefeilte Texte im Inserat.

## Ausstattung

ausgewiesene Wohnfläche 130 m<sup>2</sup>

Vollunterkellert 60 m<sup>2</sup> (beheizt) unterteilt in 3 Räume + Heizungsraum

Wintergarten 20 m<sup>2</sup> (beheizt)

Terrasse 18 m<sup>2</sup> überdacht

Garage 20 m<sup>2</sup>

Carport

Gartenhaus für Geräte

1 WC mit Duschtempel und Waschbecken im EG

1 WC mit Dreiecksitzwanne und Waschbecken im OG

1 WC mit Duschtasse großes IKEA Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschlüsse im UG

Glasfaseranschluß (FTTH) bis zu 2,50 Gbit/s Down und 1,25 Gbit/s Up

Isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Aussenrollläden

Energieeffizienzklasse: E

Energieausweis gültig bis 2035

Energieverbrauch inkl. Warmwasser: 133,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Junkers Brennwert Erdgasheizung mit Warmwasserspeicher Bj. 2007

Fußbodenheizung im EG und Bad OG ansonsten Wohnraumheizkörper

Heizungsarten: Gaszentralheizung, Kamin, Panasonic Split-Klimaanlage (mit Heizfunktion)

Zwei Einfahrten, Garage und Carport mit automatischen Toren

Eigener Brunnenanschluss für Gartenbewässerung

Nolte Einbauküche mit Granitarbeitsplatten

Videoüberwachung für Haus und Garten mit Cloudspeicher

Hauseingangstreppe mit Enteisungsfunktion (thermostatisch geregelt und abschaltbar)

Modernisierungsmaßnahmen 2022/2023:

Diele, Küche, Ess- und Wohnzimmer sind renoviert und mit neuen Fliesen ausgelegt worden.

SidebySide Kühlschrank mit 635l Kapazität von LG mit InstaView Door-in-Door, Eis- und Wasserspender, Festwasseranschluß

Einbaubackofen 76l von Samsung DualCook mit Pyrolyse

Siemens vollintegrierter Geschirrspüler mit Zeolith Drying Technologie, 60cm, silent

Sollten Sie sich jetzt angesprochen fühlen , würde ich mich freuen, von ihnen schriftlich zu hören.

Besuche und Besichtigungen ohne schriftliche Terminabsprache finden nicht statt.

Nach der Besichtigung ,kann bei Bedarf , auf der 18 m<sup>2</sup> Terrasse Kaffee getrunken werden und für Fragen stehen wir zur Verfügung.

Eventuelle Preisverhandlungen finden nur persönlich und vor Ort statt.

Ich möchte nochmals darum bitten, keine Makleranfragen zu bekommen, da ich diese nicht beantworten werde.

Auch Nachfragen über „letzte Preis“ werden nicht beantwortet.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in Eberswalde. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie gibt es die Buslinien 864 und 915. Nahe gelegen gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. der Oder-Havel- und der Finowkanal, den Eberswalder Zoo und das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin) erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



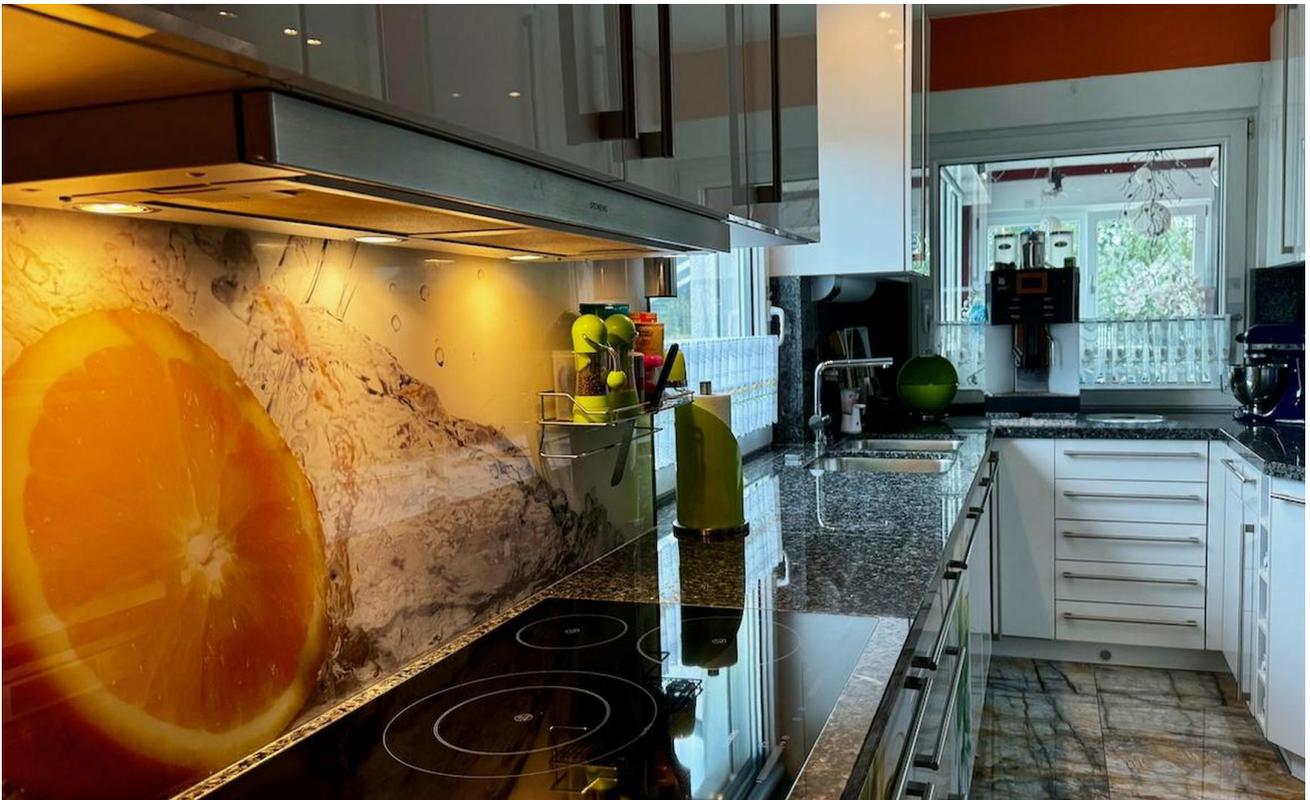
# Exposé - Galerie



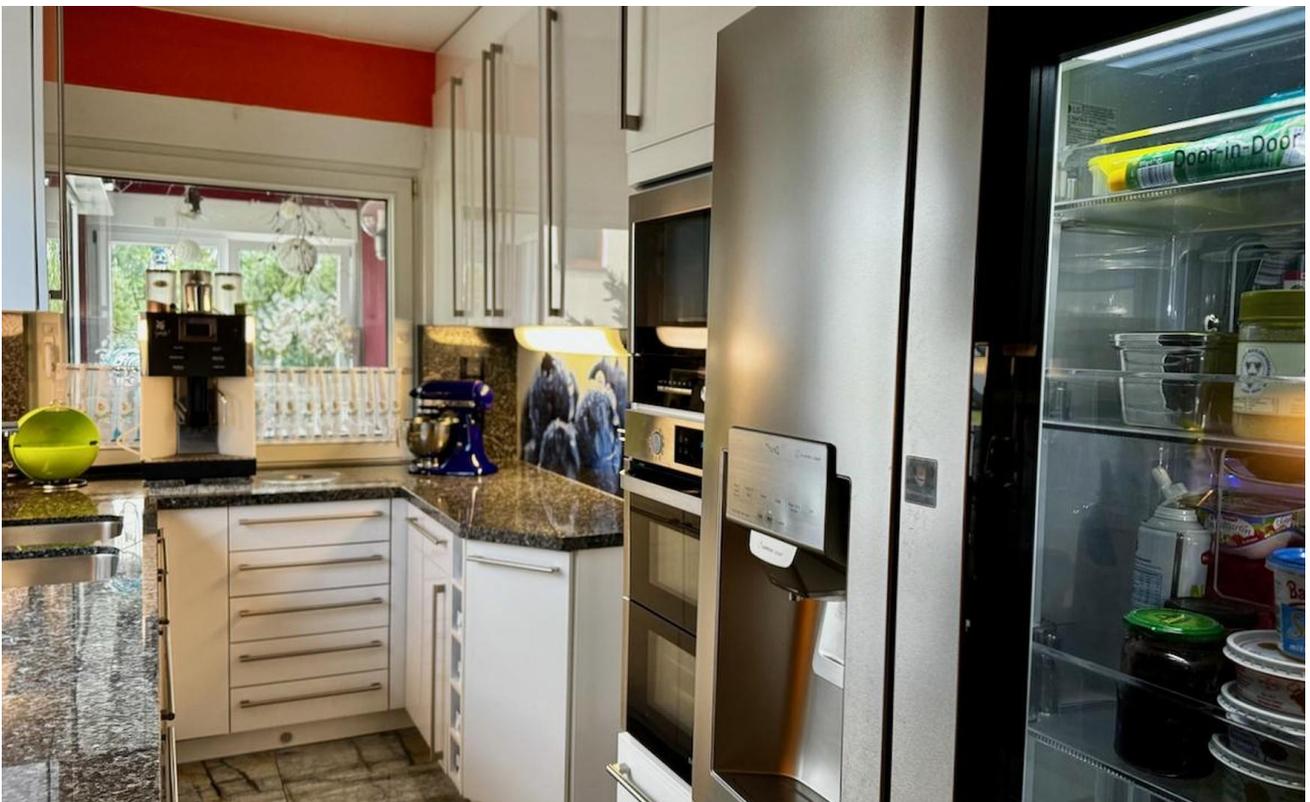
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

