

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eichwalde

**Exklusive Neubau-Stadtvilla am Zeuthener See Dort wohnen, wo andere Urlaub machen**



Objekt-Nr. **OM-318978**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **799.000 €**

15732 Eichwalde  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,13 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	140,13 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

# Exklusive Stadtvilla in Eichwalde – Neubau 2025 am Zeuthener See

**\*\*Direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision\*\***

Nur wenige Gehminuten vom Zeuthener See entfernt erwartet Sie diese hochwertige Stadtvilla in massiver Bauweise. Der 2025 fertiggestellte Neubau vereint modernes Design, energieeffiziente Technik und eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern bildet das Herzstück des Hauses. Ein stilvoller Erker schafft einen direkten Zugang zur Terrasse. Die geräumige Wohnküche bietet viel Platz für Ihre individuelle Traumküche. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein modernes Gäste-Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum sowie die Vorbereitung für einen Kaminofen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlaf- bzw. Kinderzimmer mit Balkonzugang, ein separates Ankleidezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Das großzügige Familienbad verfügt über eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche, einen Doppelwaschtisch sowie eine hochwertige Ausstattung.

Die Stadtvilla überzeugt außerdem mit moderner Haustechnik und einer energieeffizienten Bauweise. Fußbodenheizung im gesamten Haus, Glasfaseranschluss, vorbereitete Leitungen für eine Photovoltaikanlage sowie sämtliche Medienanschlüsse erfüllen höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Der Garten ist bewusst noch nicht angelegt und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönliche Wohlfühloase ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### ### Highlights

- \* Neubau – Fertigstellung 2025
- \* Massive Bauweise
- \* 5 Zimmer
- \* Fußbodenheizung
- \* Vorbereitung für Kaminofen
- \* Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- \* Glasfaseranschluss
- \* Balkon und Terrasse
- \* Ca. 3 Gehminuten zum Zeuthener See
- \* Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- \* Sehr gute Anbindung nach Berlin und zum Flughafen BER

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen mit der besonderen Lebensqualität einer Seenähe. Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Hauptstadt genießen möchten.

**\*\*Verkauf direkt vom Eigentümer – provisionsfrei.\*\***

## Ausstattung

## Ausstattung – Moderne Architektur trifft hochwertige Wohnqualität

Die 2025 fertiggestellte Stadtvilla in massiver Bauweise überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitloser Architektur, energieeffizienter Bauweise und einer hochwertigen

Ausstattung. Ein durchdachter Grundriss, großzügige Fensterflächen sowie moderne Haustechnik schaffen ein komfortables Wohnambiente mit viel Tageslicht und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

### Erdgeschoss – Offen, großzügig und einladend

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für ein großzügiges Raumgefühl und schaffen eine harmonische Verbindung zur Terrasse und zum Garten.

Die geräumige Wohnküche bietet viel Platz für eine individuelle Küchenplanung und wird zum zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Ein stilvoll gestaltetes Gäste-Duschbad mit hochwertigen Sanitärobjekten und modernen Armaturen ergänzt das Raumangebot. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Haustechnik, Waschmaschine, Trockner und zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Für gemütliche Stunden ist der Anschluss für einen Kaminofen bereits vorbereitet.

### Obergeschoss – Komfort für die ganze Familie

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlaf- oder Kinderzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Ein separates Ankleidezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und optimale Stauraumlösungen.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer und bietet maximale Flexibilität.

Das großzügige Familienbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt über:

- \* große Badewanne
- \* bodengleiche Dusche
- \* Doppelwaschtisch
- \* moderne Markenarmaturen
- \* hochwertige Fliesen

### Technik und Energieeffizienz

Das Haus wurde nach den aktuellen energetischen Anforderungen errichtet und bietet eine moderne technische Ausstattung für komfortables und nachhaltiges Wohnen.

**\*\*Ausstattungsmerkmale im Überblick:\*\***

- \* Massive Bauweise
- \* Neubau – Fertigstellung 2025
- \* Energieeffiziente Bauweise nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- \* Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
- \* Moderne Heiztechnik
- \* Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage (Leerrohre vorhanden)
- \* Glasfaseranschluss vorm Grundstück
- \* Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- \* Balkon
- \* Terrasse
- \* Kaminofenanschluss vorbereitet

\* Hochwertige Sanitär- und Fliesenausstattung

\* Alle Medienanschlüsse vorhanden

### Fazit

Diese Stadtvilla verbindet moderne Architektur, hochwertige Bauqualität und zeitgemäßen Wohnkomfort zu einem harmonischen Gesamtbild. Die durchdachte Raumaufteilung, die energieeffiziente Bauweise und die hochwertige technische Ausstattung schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause – sowohl für Familien als auch für Paare mit gehobenen Ansprüchen an Qualität, Design und Lebensqualität.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

## Zusätzliche Unterlagen & Dokumentation

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die vollständig vorhandene und sorgfältig dokumentierte Bauakte.

Dem Käufer werden sämtliche relevanten Unterlagen vollständig übergeben, darunter:

- \* vollständige Architekten- und Ausführungspläne
- \* komplette Bau- und Genehmigungsunterlagen
- \* lückenlose Dokumentation des Bauablaufs
- \* sämtliche Rechnungen der beauftragten Handwerks- und Fachbetriebe
- \* Schalt-, Elektro- und Installationspläne
- \* Lagepläne sowie detaillierte Ausstattungs- und Baubeschreibungen
- \* vorhandene Bedienungs- und Wartungsunterlagen der technischen Anlagen

Diese umfassende Dokumentation schafft ein hohes Maß an Transparenz und Sicherheit. Der gesamte Entstehungsprozess der Immobilie ist nachvollziehbar dokumentiert und bietet dem neuen Eigentümer eine wertvolle Grundlage für spätere Wartungs-, Modernisierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen.

## Lage

## Lage – Wohnen am Wasser in einer der begehrtesten Wohnlagen von Eichwalde

\*\*Lage, Lage, Lage – nur ca. 3 Gehminuten bis zum Zeuthener See\*\*

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit einem Spaziergang zum Wasser, beobachten den Sonnenaufgang über dem Zeuthener See oder genießen den Blick ins Grüne von Ihrem Balkon. Hier wohnen Sie dort, wo andere ihre Freizeit verbringen.

Die amtsfreie Gemeinde Eichwalde im Landkreis Dahme-Spreewald zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im südöstlichen Berliner Umland. Die unmittelbare Nähe zur Hauptstadt verbindet sich hier auf ideale Weise mit einer naturnahen Umgebung, hoher Lebensqualität und einem außergewöhnlichen Freizeitangebot.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr, eingebettet in eine gewachsene Wohngegend mit gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld aus.

Der Zeuthener See und die Dahme sind in nur etwa drei Gehminuten erreichbar. Ob Schwimmen, Stand-up-Paddling, Segeln, Bootfahren oder ausgedehnte Spaziergänge entlang des Ufers – die einzigartige Wasserlage bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor

der Haustür. Gemütliche Cafés, Restaurants, Marinas und Ausflugslokale entlang des Wassers unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser besonderen Lage.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu den S-Bahnhöfen Zeuthen und Königs Wusterhausen. Der S-Bahnhof Eichwalde ist mit dem Fahrrad in etwa sieben Minuten oder mit dem Auto in rund fünf Minuten erreichbar. Von dort bestehen direkte S-Bahn-Verbindungen nach Berlin sowie in das Umland.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Humboldt-Gymnasium Eichwalde sowie weitere Bildungseinrichtungen in Eichwalde, Zeuthen, Schulzendorf und Berlin-Schmöckwitz sind schnell erreichbar.

Auch mit dem Auto überzeugt die Lage: Das A10 Center Wildau und das Einkaufszentrum Waltersdorf mit IKEA und zahlreichen Fachmärkten erreichen Sie in wenigen Minuten. Die Berliner Innenstadt mit dem Alexanderplatz oder dem Kurfürstendamm sowie der Flughafen BER sind ebenfalls bequem und schnell erreichbar.

**\*\*Fazit:\*\*** Diese Lage vereint auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen am Wasser mit der Nähe zur Metropole Berlin. Wer Ruhe, Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur schätzt, findet hier den idealen Ort zum Leben – ein Zuhause, an dem man jeden Tag gerne ankommt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



