

Königs Wusterhausen – Neue Mühle

# Sonnige 2-Raumwohnung (Hochparterre) mit Gartenanteil

Objektnummer: 24206001



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

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

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

Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Auf einen Blick

Objektnummer	24206001	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 27 m <sup>2</sup>
Baujahr	1995	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	154.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.12.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Ein erster Eindruck

Verkauft wird eine Erdgeschosswohnung (Hochparterre) mit großzügigem Gartenanteil, im schönen und wassernahen Ortsteil Neue Mühle. Die Geschäfte des täglichen Bedarfes sind fußläufig zu erreichen. Die 2- Zimmer Wohnung wurde 1995 massiv errichtet und verfügt über 2 großzügig geschnittene Zimmer, auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sowohl der Balkon als auch der Gartenanteil sind nach Süden ausgerichtet, bieten fantastische Sonnenstunden und lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein. Gemeinsam kann man entspannt den Tag ausklingen lassen und sich von der Hektik des Alltags erholen. Des Weiteren bietet die Wohnung einen privaten Kellerraum, eine Kammer, ein großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit angrenzendem Balkon und Gartenanteil, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer (mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss), PKW-Stellplatz und vieles mehr. Die Einbauküche ist mit allen elektronischen Geräten ausgestattet und in dem Kaufpreis enthalten. Hausgeld: 350,00 € / Monat Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns!

Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Ausstattung und Details

### WOHNUNG ALLGEMEIN:

- Balkon
- Gartenanteil
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- im Kaufpreis enthalten ist ein PKW-Stellplatz
- gepflegte Wohnung & gepflegte Wohnanlage
- für die allgemeine Nutzung: Fahrradraum und Abstellraum im Keller

Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Alles zum Standort

**GEOGRAFIE:** Die Immobilie liegt in Neue Mühle, dem östlichen Teil der Kernstadt Königs Wusterhausen, im Landkreis Dahme-Spreewald. Neue Mühle hat etwa 1.500 Einwohner. Im Norden grenzen Niederlehme, im Osten Zernsdorf und Senzig sowie im Süden Zeesen - sämtlich Königs Wusterhausener Ortsteile - an Neue Mühle. **LAGE/VERKEHR:** Königs Wusterhausen - Neue Mühle liegt zu beiden Seiten der Dahme. Nach Südosten setzt sich die Gemarkung des Ortes am Krimnicksee, dem westlichen Seeteil des Krüpelsees, fort. Beide Seeteile werden von der Dahme durchflossen und bilden Ausbuchtungen des Flusses. In das Berliner Zentrum gelangt man mit dem Auto bequem über die Autobahn A 113 oder A 10 oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn. **SCHULEN/INFRASTRUKTUR:** Königs Wusterhausen verfügt über mehrere Kitas, 7 Grundschulen, 2 Oberschulen wovon die Johann-Gottfried-Herder Schule eine Europaschule ist, 1 Gesamtschule, 2 Gymnasien, 1 Förderschule und 1 Oberstufenzentrum. Die Stadt Wildau beherbergt die Technische Hochschule Wildau. **FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:** Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot direkt bis zur Ostsee zu schippern. **SONSTIGES:** Königs Wusterhausen hat den Namenszusatz "Rundfunkstadt" (hier ist die Wiege des deutschen Rundfunks auf dem Funckerberg), ist ehemalige Kreisstadt, hat ein Schloss (Soldatenkönig, Friedrich der Große), eine Fachhochschule für Finanzen, eine Verwaltungsakademie, ein Krankenhaus etc. **WIRTSCHAFT:** Größte Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), GIGA-Factory von TESLA in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen, Universität in Wildau u.v.m. Angrenzend an Königs Wusterhausen, in Wildau, befindet sich das Einkaufszentrum A10, welches mit über 200 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt, ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen.

Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2029. Endenergieverbrauch beträgt 154.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24206001 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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