

Königs Wusterhausen – Neue Mühle

# Gepflegtes Einfamilienhaus in hervorragender Lage - mit 5 Zimmern, Vollkeller & Tiefgarage

Objektnummer: 24206017



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 591 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24206017 - 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: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24206017          |
| Wohnfläche    | ca. 123 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1982              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 449.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  |
| Energieausweis gültig bis  | 27.03.2034     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 129.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |



Objektnummer: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206017 - 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: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle**

## Ein erster Eindruck

Verkauft wird ein solides Einfamilienhaus mit großem, gepflegtem Garten, im idyllischen Ortsteil Neue Mühle, südöstlich von Berlin. Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Einfamilienhaus-Wohngegend und besticht durch das gepflegte, sonnige Grundstück. Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit Anliegerverkehr. Auf das ca. 591 m<sup>2</sup> große, sonnige Grundstück gelangt man über ein elektrisches Einfahrtstor, von dort aus hat man Zufahrt in die Tiefgarage oder freien Stellplätzen. Des Weiteren befindet sich ein Doppelcarport auf dem Grundstück, dieser kann von der Rückseite des Grundstück befahren / genutzt werden. Die moderne gepflasterte Zuwegung wirkt ansprechend und einladend. Im großzügigen Außenbereich der Immobilie findet man Ruhe und Entspannung. Der gepflegte Garten bietet viel Sonne und Platz. Der gesamte Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet, dies erleichtert die Rasen- und Pflanzenpflege. Eine moderne, große Terrasse lädt ein gemeinsam mit Familie oder Freunden entspannt den Tag ausklingen zu lassen und sich von der Hektik des Alltags zu erholen. Im Garten kann der neue Eigentümer noch jede Menge eigene Ideen zur Gestaltung einbringen. Mit insgesamt 5 Zimmern auf ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Objekt genug Platz für Ihre Wünsche und Vorstellungen vom Eigenheim. Durch einen überdachten Eingangsbereich betritt man die gepflegte Immobilie. Der Keller bietet neben einem Vorratsraum, einer Waschküche, einer Werkstatt und einem Heizungsraum einen weiteren Hausein-/ und -ausgang. Im Erdgeschoss erreicht man vom Flur aus den gepflegten Küchenbereich, der mit E-Cerankochfeld ausgestattet ist und einen Blick in den Garten bietet. Die zwei Schlaf-/ oder Kinderzimmer, das moderne und helle Familienbad mit Dusche sowie den großzügigen Wohn-/ Essbereich, erreicht man ebenfalls vom Flur aus. Über die Holzterasse gelangt man in das Obergeschoss, welches sich in 2 helle Zimmer, dem Gäste-WC und einer "Durchgangsküche" unterteilt. Über eine kleine Anlegeleiter hat man Zugang in den Spitzboden, welcher weiteren Stauraum und Abstellmöglichkeiten bietet. Die Immobilie ist sowohl mit manuellen als auch mit elektrischen Rollläden ausgestattet und hat 2016 eine neue Heizung erhalten. Zwischen 1998 und 2022 wurden eine Menge weitere Modernisierungen vorgenommen, wie z.B. Zaunanlage, Pflasterarbeiten, Fenster, Bäder, Dacheindeckung-/ und Reinigung, etc.). HINWEIS: Es besteht die Möglichkeit, einen Steegliegeplatz (für ein kleines Sportboot) vom Verkäufer der Immobilie zu mieten. Dieser befindet sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie, direkt im Segel-Club am Krüpelsee.



Objektnummer: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Ausstattung und Details

### EINFAMILIENHAUS:

- Sauna
- Weichwasseranlage
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Einbauküche inkl. E-Cerankochfeld
- elektrische und manuelle Rollläden
- Fenster mit integrierten Gase-Jalousien
- Wohnzimmer mit Austritt auf die Terrasse
- Fußböden mit Fliesen oder Laminat belegt
- Untergeschoss Massivbauweise, darauf Fertigteilbauweise

### AUSSENBEREICH:

- Rasenroboter
- Außenbeleuchtung im Garten
- komplett eingefriedetes Grundstück
- großzügige Gartenfläche mit viel Platz
- überdachte Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- freie Stellplätze, eine Tiefgarage, ein Doppelcarport
- manuelle Toreinfahrt (im hinteren Bereich des Grundstücks)
- elektrische Toreinfahrt (im vorderen Bereich des Grundstücks)
- Brunnen für die Gartenbewässerung + Gartenbewässerungsanlage

### Modernisierungen:

- 1998 Terrassenfront und Eingangstür erneuert
- 1998 Elektrik erneuert (außer im Untergeschoss / Keller)
- 2002 Dach neu gedeckt
- 2016 neue Gas-Brennwerttherme
- 2017 neue Toreinfahrt und Zaunelemente + Pflasterarbeiten
- 2017 Rest der Fenster erneuert (inkl. Dachfenster mit elektr. Jalousien)
- 2019 Beregnungsanlage verbaut
- 2022 Dachreinigung + Nanobeschichtung
- 2022 Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert

### INTERNETVERFÜGBARKEIT:

- Glasfaseranschluss bereits im Haus

**Objektnummer: 24206017 - 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. **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: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 129.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24206017 - 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)