

Wustermark

# Exklusiv und neuwertig - Atriumhaus mit vielen Extras in ruhiger Lage

Objektnummer: 24368003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 838 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

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

Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

## Auf einen Blick

Objektnummer	24368003
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2016

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	45.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.09.2032	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

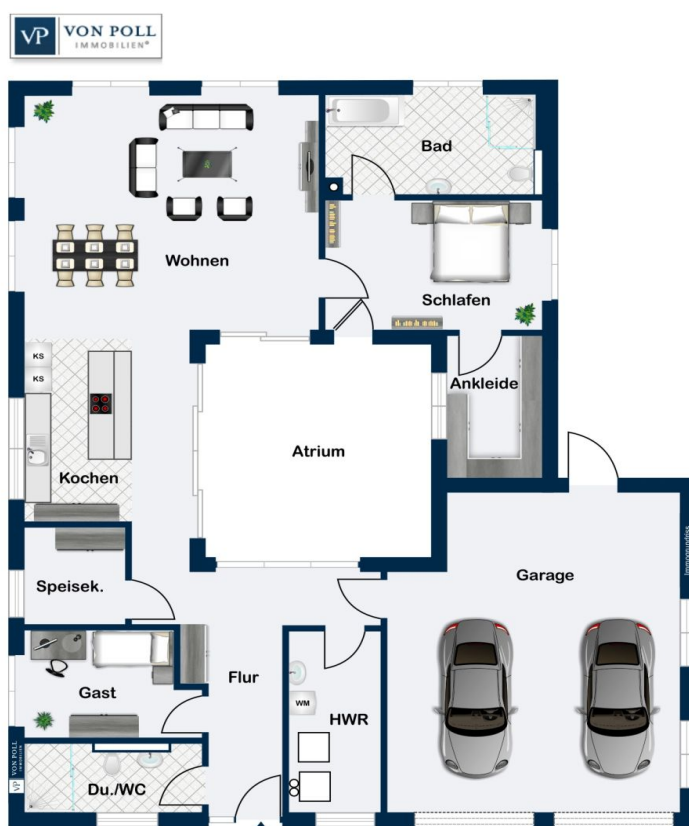
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2016 erbaute, neuwertige Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 838 m<sup>2</sup> den perfekten Rückzugsort für die kleine Familie. Die Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität, zahlreiche Extras und der Energieklasse A. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Miele-Küche mit Kochinsel, die zum gemeinsamen Kochen und Genießen einlädt. Die offene Raumgestaltung sorgt für eine luftige Wohnatmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Ein besonderes Highlight des Hauses ist das Atrium, welches für ein mediterranes Flair sorgt und gleichzeitig viel Tageslicht in die Räume lässt. Die Dreifachverglasung sorgt für eine optimale Wärmedämmung und trägt somit zur Energieeffizienz des Hauses bei. Zur weiteren Ausstattung zählen unter anderem Marazzifliesen, eine Sicherheitstür, eine Alarmanlage und eine Videoanlage für ein Höchstmaß an Sicherheit. Eine Solaranlage, ein Wasserfiltersystem und eine Wasserenthärtungsanlage unterstützen zudem einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Lebensstil. Im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit einer Gartenbewässerungsanlage und einer gesteuerten Außenbeleuchtung für gemütliche Abende im Freien. Zwei Balkone/Terrassen bieten zudem die Möglichkeit, die Sonne zu genießen und den Blick in den gepflegten Garten zu schweifen zu lassen. Für Fahrzeuge stehen eine beheizte Doppelgarage sowie ein Glasdach Doppelcarport zur Verfügung. Eine Wallbox für Elektroautos und Glasfaseranschluss runden das Angebot ab. Zusätzlich bietet das Haus Stauraum im Dachboden für die Unterbringung von Gegenständen. Diese Immobilie ist zweifellos ein perfektes Zuhause für eine Familie, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine hochwertige Ausstattung legt. Alle weiteren Details besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise - 36er Ytong
- Hochwertige Ausstattung
- Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung
- Miele-Küche mit Kochinsel
- Atrium
- Marazzifliesen
- Sicherheitstür
- Alarmanlage
- Videoanlage
- Solarthermie
- Wasserfiltersystem
- Wasserenthärtungsanlage
- Gartenbewässerungsanlage
- Ambientebeleuchtung
- Beheizte Doppelgarage
- Glasdach Doppelcarport
- Wallbox

Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Wustermark befindet sich im idealen Zusammenwirken von Wohnen, Arbeit und Freizeit direkt vor den Toren der Landeshauptstadt Potsdam und der Bundeshauptstadt Berlin. Hier wird Lebensqualität groß geschrieben. Mit seiner günstigen Lage ist das im Havelland eingebettete Wustermark eine sehr beliebte Adresse bei jung und alt. Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich geprägt durch Wiesen, Ackerflächen und Waldstücke. Entlang des Havelkanals finden hier Ausflügler und Naturverbundene eine reizvolle Landschaft. Die Radwanderwege des Havellandes und der Heinz Sielmann Park in der Döberitzer Heide werden sehr gern für sportliche Aktivitäten genutzt und sind ideal für Ausflüge mit der ganzen Familie. Die bekannte und viel genutzte Havellandhalle lässt nicht nur die Herzen der Sportler höher schlagen, sondern verleitet auch zur Entspannung durch die enorme Vielfalt, wie beispielsweise das Hauseigene Schwimmbad, die Saunalandschaft oder die Minigolfanlage, die sie bietet. Diese Gemeinde ist mit einer hervorragenden Infrastruktur ausgestattet. Sämtliche Dienstleistungen, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel das große Einkaufszentrum "Havelpark" oder das Designer Outlet Center und das beliebte Karls Erlebnis-Dorf direkt an der B5 in der Nachbargemeinde Elstal - alles ist vorhanden. Der Bahnhof Wustermark liegt zentral und bietet verschiedenste Verkehrsmittel zur schnellstmöglichen Erreichung Ihres Ziels. Mit der Regionalbahn gelangen Sie in die Berliner City - die ideale Anbindung an die Hauptstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner Stadtgrenze über die vierspurige und gut ausgebaute Bundesstraße "B5" in wenigen Minuten und die City West in 25 Minuten. Die Landeshauptstadt Potsdam ist ebenfalls in wenigen Minuten über die L20 und die B2 zu erreichen.

Objektnummer: 24368003 - 14641 Wustermark

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 45.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24368003 - 14641 Wustermark

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Enrico Pich

---

Mittelstraße 12-16 Nauen  
E-Mail: [nauen@von-poll.com](mailto:nauen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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