Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Einfamilienhaus mit viel Fläche in ruhiger Lage

Objektnummer: 24206029

KAUFPREIS: 440.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 157 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.029 m²

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

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

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Auf einen Blick

Objektnummer	24206029
Wohnfläche	ca. 157 m²
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1939
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	440.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	355.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1939, welches auf einer Grundstücksfläche von ca. 1029 m² und einer Wohnfläche von ca. 157 m² genügend Platz für Ihre Familie bietet. Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 2 Schlafzimmern und 3 Badezimmern, lässt die Immobilie keine Wünsche offen. Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und saniert. So wurden beispielsweise die Bäder im Jahr 1990, die Fenster im Jahr 1995 und die Heizungsanlage im Jahr 2009 erneuert. Auch die Fassade auf der Nordseite wurde 2010 gedämmt und das Dach 2019 erneuert. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in die Diele, der in den Hausflur mit Treppe übergeht. Alle Fenster sind aus Holz/Kunststoff und zweifach verglast. Im Erdgeschoss befindet sich eine Küche mit Einbaugeräten, ein Bad mit Dusche, ein Schlafzimmer mit eigenem Duschbad im Zwischengeschoss und Hofausgang, ein Wohnzimmer mit Teppichboden sowie ein Gäste-WC. Die Fensterrollläden im Haus sind manuell bedienbar. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Wohn- Essbereich mit Einbauküche und Balkonaustritt, ein Balkon, ein Flur, ein weiteres Bad mit Dusche, ein Schlafzimmer mit Ankleideraum sowie ein Gästezimmer mit Zugang zum Ankleideraum. Auch hier sind die Fensterrollläden manuell bedienbar. Im Keller befinden sich insgesamt 3 Kellerräume, eine Waschküche mit Heizungsanlage, ein Hobby- / Lagerraum und ein Saunaraum mit Durchgang zum Hof. Das Haus verfügt zudem über eine Tiefgarage. Der Außenbereich des Hauses lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Es gibt 2 Garagen mit Rolltor, eine gepflasterte Einfahrt, gepflasterte Gehwege, einen komplett eingefriedeten Garten mit Westausrichtung, einen überdachten Pool sowie ein massives Nebengelass mit Werkstatt. Das Grundstück ist voll erschlossen und bietet mit Zierpflanzen und Heckenbewuchs eine idyllische Umgebung. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihrer großzügigen Raumgestaltung und dem schönen Außenbereich ein gemütliches Zuhause für Familien. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Ausstattung und Details

HAUS:
- Windfang mit Linoleum
- Hausflur mit Treppe
- alle Fenster aus Holz/Kunststoff und zweifach verglast (1995)
- Dielung im ganzen Haus

ERDGESCHOSS:
- Küche mit Einbaugeräten
- Bad mit Dusche und Wanne
- Schlafzimmer mit eigenem Duschbad im Zwischengeschoss und Hofausgang
- Wohnzimmer mit Teppichboden
- Gäste WC
- Fensterrollläden manuell

OBERGESCHOSS
- Wohn- Essbereich mit Einbauküche und Balkonaustritt
- Flur
- Bad mit Dusche
- Schlafzimmer mit Ankleideraum
- Gästezimmer mit Zugang zum Ankleideraum
- Fensterrollläden manuell

DACHBODEN:
- Kaltdach

KELLERGESCHOSS:
- insgesamt 3 Kellerräume
- 1 Waschküche mit Heizungsanlage
- 1 Hobby- / Lagerraum
- 1 Saunaraum mit Durchgang zum Hof

AUSSENBEREICH:
- 2 Garagen mit Rolltor
- gepflasterte Einfahrt
- gepflasterte Gehwege
- Grundstück komplett eingefriedet
- großer Garten mit Westausrichtung
- überdachter Pool
- massives Nebengelass mit Werkstatt
- voll erschlossenes Grundstück mit allen Medien
- Zierpflanzen und Heckenbewuchs um das Grundstück

Objektnummer: 24206029 - 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 Funkerberg), 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: 24206029 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 355.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24206029 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com