

Königs Wusterhausen

# Neuwertiges und modernes Einfamilienhaus mit PV-Anlage, Doppelcarport und Pool

CODE DU BIEN: 25206002



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

PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 553 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25206002
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2018
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	44.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## La propriété



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.

CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## Une première impression

Verkauft wird ein solides Einfamilienhaus mit großem Garten, im idyllischen Senzig, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Das direkte Wohnumfeld wird durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einer guten Milieustruktur geprägt. Das ca. 553 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit Anliegerverkehr und ist mit einer hochwertigen Zaunanlage eingefriedet. Mit insgesamt 5 Zimmern auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Objekt ausreichend Platz für Ihre Wünsche und Vorstellungen vom Eigenheim. Durch einen überdachten Eingangsbereich betritt man die gepflegte Immobilie. Im großzügigen Entree des Hauses befindet sich sowohl der HWR / HAR als auch das Gäste-WC, welches zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet ist. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über ein offenes Wohn-/ Esszimmer mit angrenzendem Küchenbereich sowie ein weiteres Schlaf-, Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer. Die Küche ist mit allen elektrischen Einbaugeräten und einer Kücheninsel ausgestattet. Das Wohn-/ Esszimmer ist von Helligkeit und Freundlichkeit geprägt und ist zusätzlich mit einem Kamin ausgestattet, der für Wohlfühlmomente an kalten Tagen sorgt. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für einen bestechenden Blick in den liebevoll angelegten Garten und gewähren Austritt auf die gepflasterte West-Terrasse. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über einen eingebauten Pool, der mit einer Pumpen- und Filteranlage ausgestattet ist. Über eine wertige Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss des Hauses. Dieses verfügt über 3 großzügige Zimmer, welche zuletzt als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt wurden, sowie ein modernes Familienbad und einen Flur. Das helle Familienbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Über eine Raumpartterrasse hat man Zugang auf den ausgebauten Dachboden, welcher weiteren Stauraum und Abstellmöglichkeiten bietet. Dieser Bereich wird derzeit als Arbeitszimmer und Lagerraum genutzt (Hobby-, Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer möglich). Im Außenbereich der Immobilie findet man Ruhe und Entspannung. Der gesamte Garten ist mit einer Bewässerungsanlage und einem Brunnen ausgestattet, was die Pflege des Rasens und der Pflanzen erleichtert. Eine moderne, große und überdachte West-Terrasse lädt dazu ein gemeinsam mit Familie und 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.

CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## Détails des commodités

### EINFAMILIENHAUS:

- Hochwertiger Kamin
- Überdachter Hauseingang
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Obergeschoss mit erhöhtem Kniestock (1,62 m)
- Fußböden mit Fliesen und PVC-Klickvinyl belegt
- Erd-/ und Obergeschoss mit Fußbodenheizung ausgestattet
- Wohnzimmer mit Austritt auf die Terrasse mit West-Ausrichtung
- Jeder Raum ist mit Netzwerk-/ und SAT-Anschlüssen ausgestattet
- Hochwertige Einbauküche inkl. aller Einbaugeräte und Kücheninsel
- Manuelle Rollläden im Erd-/ und Obergeschoss (Elektr. bereits vorbereitet)

### AUSSENBEREICH:

- Wallbox
- Hochwertige Zaunanlage
- Ca. 7.000 Liter Regenwasserzisterne
- Komplett eingefriedetes Grundstück
- Solaranlage (12 KW) + 14 KW Speicher
- Überdachte Terrasse mit West-Ausrichtung
- Eingebauter Pool inkl. mit Pumpen-/ und Filteranlage
- Zwei PKW-Stellplätze unter dem großzügigem Doppelcarport
- Brunnen für die Gartenbewässerung + Gartenbewässerungsanlage (ca. 25m tief gebohrt)

### INTERNETVERFÜGBARKEIT:

- Glasfaseranschluss bereits im Haus

**CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen**

## Tout sur l'emplacement

**LAGE:** Senzig ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen und liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Der Ort erstreckt sich über fünf Kilometer von Königs Wusterhausen entlang der L40 (Chausseestraße / An der Chaussee) südlich der Dahme (Krüpelsee und Krimnicksee) in west-östlicher Ausdehnung. Senzig liegt südlich vom Krimnicksee, südwestlich liegt die Waldsiedlung Waldesruh am Zeesener See und östlich liegt die Siedlung Krüpelsee am Krüpelsee. Begrenzt wird Senzig durch drei Seen Richtung Norden und Südwesten. Waldflächen findet man in Richtung Süden, Westen und Osten, abgesehen von einem breiten Feldstreifen am Gussower Weg Richtung Südosten, genannt Senziger Heide. Teilflächen der Senziger Gemarkung gehören zum 1995 gebildeten Naturschutzgebiet Tiergarten, dessen Kern, das alte königliche Jagdrevier Tiergarten, im Westen an Senzig grenzt.

**VERKEHR:** Der Ort hat mit der L 40 Straßenanbindung an Königs Wusterhausen und Neue Mühle Richtung Westen und Bindow in Richtung Osten. Mit dem Auto gelangt man bequem über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie der S-Bahn und der Regionalbahn in Königs Wusterhausen in das Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen BER liegt in ca. 20 km Entfernung.

**INFRASTRUKTUR:** Senzig verfügt über zwei Kindergärten, eine Grundschule, Arztpraxen, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Alle weiterführenden Schulen, wie Oberschule, Gesamtschule und Gymnasium, befinden sich in Königs Wusterhausen. Im nahe gelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 200 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis genießen und darüber hinaus große Freizeitangebote wie z. B. Kino, Bowling usw. nutzen.

**FREIZEIT/NATUR:** In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die durch Wiesen und Wälder umsäumt werden. 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. In nur 15 Gehminuten erreicht man die öffentliche Badestelle am Zeesener See.

CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 44.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.



CODE DU BIEN: 25206002 - 15712 Königs Wusterhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)