

Königs Wusterhausen

# Sonnige 2- Zimmer Wohnung in Citylage zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 24206036



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 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: 24206036 - 15711 Königs Wusterhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24206036
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	180.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 Königs Wusterhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.01.2029		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 Königs Wusterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 Königs Wusterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 Königs Wusterhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 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: 24206036 - 15711 Königs Wusterhausen

## Une première impression

Die helle und gepflegte zwei Zimmer Wohnung liegt im 2. Obergeschoss. Eine Einbauküche vom Vormieter kann kostenfrei übernommen werden. Ein sonniger Balkon lädt zur Erholung ein. Das Gebäude ist massiv erbaut und befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage. Verkauft wird die Wohnung inklusive Tiefgaragenstellplatz. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, ein Fahrradraum, ein Abstellraum und ein Waschraum, in dem jeder Mieter einen Platz für seine Waschmaschine und ggf. Trockner hat. Die Wohnung steht zum jetzigen Zeitpunkt leer und eignet sich daher ideal für Selbstnutzer. Die Böden im Wohnzimmer, Flur und Schlafzimmer sind aktuell noch mit Auslegware ausgestattet. Diese muss erneuert oder gegen einen anderen Bodenbelag ausgetauscht werden. Der Tiefgaragenstellplatz ist aktuell für 41,05 €/monatlich vermietet. Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Ärzte, Schulen, Kita und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind somit fußläufig erreichbar. Die Wohnanlage wird von einer Hausverwaltung verwaltet, das Hausgeld beträgt 160,30 € / monatlich mtl. Mieteinnahmen (SOLL): 720,00 € ? 12,00 € pro m<sup>2</sup> jährl. Mieteinnahmen (SOLL): 8.640,00 € X-Fache (IST): 20,83 Rendite (IST): 4,8 %

CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 Königs Wusterhausen

## Détails des commodités

### WOHNUNG ALLGEMEIN:

- ist sofort bezugsfertig
- Balkon mit Blick ins Grüne
- innenliegendes Wannenbad
- gepflegte Wohnung, gepflegte Wohnanlage
- diese Wohnung hat ein Kellerabteil
- für die allgemeine Nutzung: Fahrradraum, Abstellraum, Waschraum im Keller
- im Kaufpreis enthalten ist ein Tiefgaragenstellplatz
- der Tiefgaragenstellplatz ist aktuell für 41,50 €/ Monat vermietet
- das Hausgeld beträgt 160,30 € / monatlich

CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 Königs Wusterhausen

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Königs Wusterhausen mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 39.000 Einwohner. Die Immobilie liegt im direkten Stadtzentrum vom Königs Wusterhausen unweit vom Schloss mit dazugehörigem Schlosspark und diverser Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Bahnhof Königs Wusterhausen ist in nur 15 Gehminuten zu erreichen. In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man zahlreiche Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die von Wiesen und Wäldern umsäumt werden. LAGE/VERKEHR: In ca. 30 Minuten Autofahrt erreicht man über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn das Berliner Stadtzentrum. Die Stadt befindet sich im Tarifbereich C des Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist in ca. 20 Autominuten erreichbar. INFRASTRUKTUR: In Königs Wusterhausen haben Sie eine große Auswahl an Schulen: sieben Grundschulen, drei Oberschulen, eine Montessorischule, zwei Gymnasien, ein Oberstufenzentrum, Musikschulen, eine Volkshochschule sowie die Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte. Im nah gelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 130 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis genießen. Darüber hinaus haben Sie vielfältige Freizeitangebote, wie z. B. Kino, Bowling, Indoorspielplatz etc. WIRTSCHAFT: Königs Wusterhausen bildet zusammen mit den Gemeinden Wildau und Schönefeld den regionalen Wachstumskern "Schönefelder Kreuz". Die drei Kommunen verfügen über unterschiedliche Kompetenzen und schaffen gemeinsam zukunftsorientierte Synergien, die nicht nur für das Wachstum der Region, sondern für das gesamte Land Brandenburg von Bedeutung sind. Beispielhaft sind die Wissenschaftsstandorte in Wildau und Königs Wusterhausen (Funckerberg), das Amazon Logistik-Center, die TESLA Giga-Factory und nicht zuletzt der BER in Berlin-Schönefeld. 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.

CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 Königs Wusterhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist B. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

CODE DU BIEN: 24206036 - 15711 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)