

Königs Wusterhausen

# Modernes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Königs Wusterhausen

????????? ??????????: 23206044



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 823 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23206044
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	5
???????????? ???	4
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	2009
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????

????? ????????	599.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	101.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	11.07.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	



??????? ????????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ????????





???????? ?????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ?????????





??????? ???????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ????????





???????? ??????????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ?????????



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.

??????? ???????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein modernes und geschmackvoll gestaltetes Einfamilienhaus in einem familienfreundlichen Wohngebiet der Stadt Königs Wusterhausen. Das Haus steht auf einem ca. 823 m<sup>2</sup> großen Grundstück und befindet sich am Ende einer ruhigen Anliegerstraße. Die moderne Immobilie wurde im Jahr 2009 in massiver Bauweise errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, mit insgesamt 5 Zimmern, Diele, Duschbad (Gäste-WC), Hauswirtschafts-/ und Technikraum und Masterbad. Zusätzlich wurde das Objekt sowohl im Erd-/ als auch im Obergeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über eine Kaminvorrichtung im Wohnzimmer (EG). Die Sonnenausrichtung des Hauses sowie die Terrassenlage mit Südausrichtung laden Familie und Freunde ein, entspannt den Tag ausklingen zu lassen und sich von der Hektik des Alltags zu erholen. Das Grundstück verfügt sowohl über ein Doppelcarport sowie einen gepflegten Garten mit gepflasterten Wegen und einer Süd-Terrasse. Beim Eintritt in das helle Entree des Hauses befindet sich rechtsseitig im Eingangsbereich der Hauswirtschafts-/ Arbeits-/ und Technikraum sowie das Gäste-WC und ein Zimmer. Linksseitig vom Flur befindet sich sowohl das großzügig geschnittene Wohn-/ Esszimmer mit angrenzender Süd-Terrasse als auch die moderne Einbauküche, mit allen notwendigen elektrischen Geräten. Das Wohn-/ Esszimmer ist von Helligkeit und Freundlichkeit geprägt und mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, über die man den Austritt auf die ca. 20 m<sup>2</sup> große Süd-Terrasse hat. Eine wertige Holztreppe im Eingangsbereich führt vom Flur aus in das Obergeschoss des Hauses. Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, die derzeit als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden, sowie das Masterbad und eine großzügige helle Galerie. Über eine klappbare Raumsparntreppe gelangt man in das Dachgeschoss, welches zusätzliche Abstellfläche bietet. Eine durch und durch geschmackvolle Ausstattung in der Raumgestaltung ermöglicht einen stressfreien Einzug in die Immobilie. Die Böden im Haus sind mit wertigem Laminat bzw. Fliesen belegt. Der großzügige Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück ist dank seiner naturnahen Lage eine Wohnoase für Ruhesuchende. HINWEIS: - die Immobilie ist aktuell noch vermietet - DER MIETER ZIEHT ZUM 31.10.2024 AUS ! - monatliche Mieteinnahmen= 1.610,00,- € - jährliche Mieteinnahmen= 19.320,- €

??????? ????????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

???????????????? ???? ??????????

HAUS:

- Massivhaus
- Fußböden mit Fliesen & Laminat belegt
- Fußbodenheizung im EG + OG
- Kaminvorrichtung im Wohnzimmer EG
- bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- hochwertige, moderne Einbauküche mit allen elektr. Geräten
- Holztreppe in das Obergeschoss
- Dacheindeckung mit Betondachziegeln
- Glasfaseranschluss

AUSSENANLAGEN:

- Zaunanlage
- Carport
- Garten-/ Gerätehaus
- Grundstück komplett eingefriedet
- gepflasterte Süd-Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Rasen, Zierpflanzen, Sträucher, Hecken, Pflasterarbeiten



??????? ???????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

??? ??? ??? ????????????

Die Stadt Königs Wusterhausen mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 39.000 Einwohner. 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. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist in ca. 15 Autominuten erreichbar. Der Regionalbahnhof Königs Wusterhausen befindet sich 15 Gehminuten und 4 Autominuten vom Grundstück entfernt. 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 200 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. 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. In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie das Strandbad des Zeesener Sees.

???????? ??????????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 101.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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 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.

???????? ??????????: 23206044 - 15711 Königs Wusterhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)