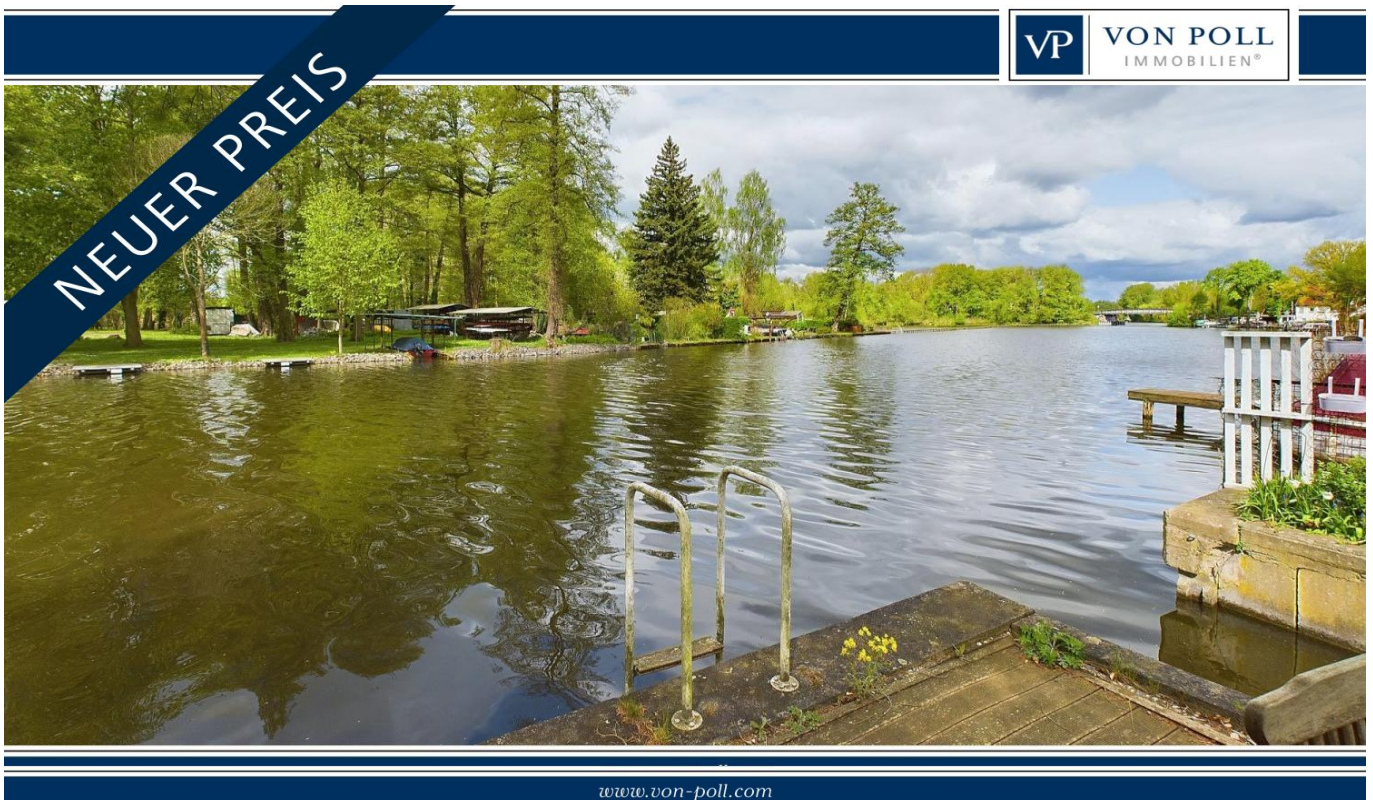


Königs Wusterhausen – Niederlehme

# Einfamilienhaus mit direktem Wasserzugang in perfekter Südlage an der Dahme

????????? ??????????: 24206021



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

???? ??????: 790.000 EUR • ??????????: ca. 152,75 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 1.076 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

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

???????? ??????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

?? ??? ??????

???????? ??????????	24206021	????? ???????	790.000 EUR
????????????	ca. 152,75 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ??????????????	2020
???????????????? ??? ????????????	5	??????????	?????????
????????????	1	????????????????	????????????
????? ?????????????	1978	????????????????????	ca. 52 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	??????	?????????
		????????	?????????

???????? ??????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

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

???????????	?????????? ??????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		?????????????	
????? ????????????	??????	????????	220.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	04.10.2030	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	G
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

?? ????????



??????? ????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

?? ????????



??????? ???????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

?? ????????



???????? ?????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

?? ?????????





???????? ??????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

?? ?????????



???????? ??????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

?? ?????????



???????? ??????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

?? ?????????



??????? ???????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

?? ????????



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.

??????? ???????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

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

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus auf einem wunderbaren Wassergrundstück mit direktem Zugang zur Dahme. Die perfekte Süd-Ausrichtung macht diese Liegenschaft zu einem besonderen Platz zum Wohnen und Arbeiten. Das 1978 massiv errichtete Haus verfügt über 2 Etagen, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. 2020 wurden die Fenster gegen 3-fach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht und eine neue Gasbrennwerttherme installiert. Der Eingang des Hauses befindet sich rückseitig zum Hof und erstrahlt hell und sonnig durch eine große, gut geschnittene Diele. Betritt man das Erdgeschoss, gelangt man über eine Stahl-Holz-Treppe in das Dachgeschoss des Hauses. Das große Wohnzimmer schließt sich direkt an die Diele an. Durch ein großes Panoramafenster und einem zum Wasser gerichteten (überdachten) Freisitz, kann man im Sommer den Wohnbereich erweitern. Das Wohnzimmer verfügt über zwei Wohn-Bereiche und einer zum Garten gewandten Veranda bzw. einem Erker mit vielen Fenstern. Das Eichen-Echtholz-Parkett in den Wohnräumen im Erdgeschoss sorgt für ein wohliges Gefühl und Wärme. Rechts von der großen Diele abgehend, befindet sich die Küche und im Anschluss daran ein innenliegendes Wannenbad mit Waschtisch und WC. Ein Vorraum des Bades verfügt über ein Fenster, somit ist für Belüftung gesorgt. Das Dachgeschoss des Hauses teilt sich in drei weitere Schlafzimmer auf, welche durch eine Trockenbauwand abgetrennt wurden. Die Böden im Dachgeschoss sind mit Vinylboden belegt. Das Highlight dieser Immobilie ist der große, sonnige Garten mit dem direkten Wasserzugang. Ein Bootshafen ermöglicht Wassersportlern das Ein- und Ausfahren mit dem Boot auf die Dahme und das Parken des Bootes am eigenen Ufer. Auf dem Grundstück befindet sich ein ehemaliges Bootshaus, welches als Gästehaus erweitert wurde. Weitere Umbaumaßnahmen waren geplant, hier kann sich der neue Eigentümer mit eigenen Ideen verwirklichen. Ein eigener Schornsteinzug lässt einen Kamin oder Kaminofen zu. Die idyllische Terrasse in direkter Wasserlage lässt den Blick auf das Treiben der Dahme schweifen. Wassersportler gelangen von hier aus mit dem Boot über die Bundeswasserstraßen in die schönsten Wasserregionen des Landkreises und darüber hinaus. Mit dem richtigen Boot schafft man es bis zur Ostsee und sogar bis zum Mittelmeer. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jederzeit einen Besichtigungstermin mit uns: Sylvia Maltz 0151-46744926

???????? ?????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

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

#### EINFAMILIENHAUS:

- massive Bauweise
- Dach: Engobierte Tonziegel, Kupferdachrinnen (alles 2004)
- Beton-Strukturputz am EFH
- 2 Schornsteinzüge im Haus vorhanden
- 3-fachverglaste Kunststofffenster von 2020
- Panorama-Fenster im WZ 1-fach Aluminium
- Erker-Fenster 1-fach Aluminium
- Küche: 2-fach Verbundfenster (PVC)
- manuelle Rollläden im Erdgeschoss
- Parkettböden im EG, Laminatböden im DG, Bad/Küche gefliest
- Wannenbad deckenhoch gefliest, WM-Platz
- Terrazzo-Fensterbänke, innen
- neue Gasbrennwerttherme von 2020
- Heizung: VIESSMANN, 120 l Pufferspeicher, letzte Wartung 2/24
- Gusseisen-Heizkörper, Heizungsrohre über Putz
- Raufasertapeten im Innenbereich

#### AUSSENANLAGEN:

- Nebengebäude mit WC/ Dusche/ Spüle für Gäste
- Hafenanlage mit befestigter Uferzone (genehmigt)
- Wassertiefe im Hafen ca. 0,50-0,60 Meter
- Süd-Terrasse mit Bankirai-Holz
- Holz-Terrasse direkt am Hafen (Holz benötigt Anstrich)
- Obstbäume und Ziersträucher
- Garten-Pavillon wasserseitig
- Medien voll erschlossen: Trink- u. Abwasser, Gas, Strom u. Starkstrom
- Hofanlage mit Betonbelag versehen
- Wasser-Zapfstellen im Aussenbereich
- ehemalige Fäkaliengrube ca. 17 m<sup>3</sup> zwischen Haus und Nebengelass
- Carport und massive Doppelgarage
- Starkstrom in Garage vorhanden
- Hausanschlussräume von außen begehbar
- Grundstück komplett eingefriedet
- neuwertige Zaunanlage im Straßenbereich
- Internetverfügbarkeit: 100 Mbit/s im Download

NUTZFLÄCHEN (ca. 52 m<sup>2</sup>):

- Bootsgarage ca. 17 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer ca. 20 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage ca. 22 m<sup>2</sup>

GRUNDBUCHSTAND:

- Abteilung II: Drei Lasten aus den Jahren 1894/95
- diese können vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen werden
- die jetzigen Verkäufer haben diese Lasten seinerzeit ebenfalls übernommen

HINWEIS:

- Das Haus steht sofort zur Verfügung.

???????? ??????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

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

GEOGRAFIE: Niederlehme liegt südöstlich von Berlin, am Ostufer der Dahme. Zugehörig ist der Ortsteil Ziegenhals. Im Zuge der Gebietsreform wurde Niederlehme einer von sieben neuen Ortsteilen der Stadt Königs Wusterhausen. LAGE/VERKEHR: Königs Wusterhausen - Niederlehme liegt zu beiden Seiten der Dahme. 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. Eine Buslinie bedient den S-Bahnhof Königs Wusterhausen. Von dort aus gelangt man über den Berliner S-Bahn-Ring oder der Regionalbahn zügig das Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen BER ist in 15 Autominuten zu erreichen. 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. Niederlehme hat eine Grundschule, eine Montessori - Schule und zwei Kitas. FREIZEIT/ SPORT/ NATUR: Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Bundeswasserstraßen der Dahme und den offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot viele Ziele zu erreichen. 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. Königs Wusterhausen hat den Namenszusatz "Rundfunkstadt" (hier ist die Wiege des deutschen Rundfunks auf dem Funkerberg), hat ein Schloss (Soldatenkönig, Friedrich der Große), eine Fachhochschule für Finanzen, eine Verwaltungsakademie, ein Amtsgericht, ein Krankenhaus u.v.m.



??????? ????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 220.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 24206021 - 15713 Königs Wusterhausen – Niederlehme

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

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

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)