

Niederlehme

Neuwertiger Bungalow in Natur- und Wassernähe - voll möbliert

????????? ??????????: 24206040



www.von-poll.com

????? ??????????: 1.700 EUR • ??????????: ca. 80 m² • ??????????: 3 • ?????????? ????: 500 m²

???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

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

???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

?? ??? ??????

???????? ??????????	24206040
????????????	ca. 80 m ²
?????????????? ???	01.11.2024
?????????	3
????????????? ??? ???????????	2
???????????	1
????? ??????????????	2015
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????

??????	
?????????	?????????
???????????????	
?????????????????????????	ca. 50 m ²
??????	
????????	?????????, ???????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	?????? ?????????????? ????? / ??????	?????? ??????? ?????????????	25.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ??????????	25.11.2025	????????????? ????????????? ?????????????	A+
????? ???????????	?????????????		

???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

?? ?????????



??????? ????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

?? ????????



??????? ????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

?? ????????



???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

?? ?????????



???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

?? ?????????



???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

?? ?????????



???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

?? ?????????



???????? ?????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

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

Zur Vermietung steht ein hochwertiger, sehr geschmackvoller Bungalow in natur- und wasserreicher Lage, direkt am Großen Zug. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Ca. 3-5 Minuten vom Haus entfernt befindet sich eine idyllische Badestelle, die öffentlich genutzt wird. Die Wohnfläche beträgt ca. 80 m² und verteilt sich über drei Zimmer. Das rechteckig geschnittene Grundstück wurde darüber hinaus mit einem Doppelcarport und einer großen sonnigen Terrasse (Süd-West) bebaut. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 500 m². Eine dreifach gesicherte Haus-Eingangstür gewährt Einlass in die helle Diele. Betritt man den großen, sonnigen und sehr geschmackvoll gestaltete Wohn- und Küchenbereich, schaut man direkt in den schönen Garten. Von hier aus gelangt man auf die rückwärtige Terrasse. Die hochwertige Einbauküche besticht durch ihre klaren Linien und dem modernen Style. Alle elektrischen Einbaugeräte verbleiben im Haus. Die Küche bietet darüber hinaus noch Platz für einen großen Essbereich mit Blick in den Garten. Das Haus wurde im ganzen Haus mit einem einheitlichem Fliesenboden versehen. Dieser bietet robuste Haltbarkeit bei Beanspruchung durch die ganze Familie, Gäste oder Haustiere. Darüber sind sie der perfekte Wärmeleiter für die im ganzen Haus installierte Fußbodenheizung. Auf gleicher Ebene befinden sich noch zwei weitere Zimmer. Ein Schlafzimmer und ein Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer. Das Schlafzimmer wird durch ein bodentiefes Fenster mit Tageslicht versorgt. Von hier aus gelangt man ebenso in den Garten. Im hinteren Bereich des Gartens steht ein gemütliches Sauna-Fass zur Nutzung zur Verfügung. Ein großer Hausanschlussraum (HAR) befindet sich rechtsseitig der Hauseingangstür. Die Heizungsanlage und die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner wurden hier untergebracht. Das gut platzierte Masterbad ist von allen Zimmern gut zu erreichen. Die Ausstattung der Keramik- und Sanitäranlagen ist mit hochwertig zu beurteilen, denn es wurden ausschließlich Designermarken verbaut. Eine Badewanne, eine ebenerdige Dusche, ein Handtuchheizkörper, ein Waschtisch mit Spiegelanlage und WC vervollständigen das moderne Masterbad. Eine ausklappbare Raumsparterre ermöglicht den Zugang zum Dachboden, der noch weitere Nutzfläche bietet. HINWEISE:: Die Immobilie steht ab 1.11.2024 zur Verfügung. Benötigen Sie die Möblierungen nicht (bis auf die Einbauküche), liegt der Netto-Kalt-Mietpreis bei 1700,- €/ Monat zuzüglich Nebenkosten. UNTERLAGEN für den Vermieter: - SCHUFA-Auskunft, nicht älter als 3 Monate - Selbstauskunft von allen Mietvertragspartnern - Mietschuldenfreiheit des Vormieters - letzten 3 Gehaltsnachweise oder BWA bei Selbstständigen - Haustiere nach Rücksprache mit dem Vermieter BETRIEBSKOSTEN: Die Mieter schließen mit den Versorgern die Verträge direkt ab (Energie, Wasser- Abwasser und Abfall-Entsorgung). Die angegebenen Betriebskosten von 100,- Euro/ Monat beinhalten die

Gebäudeversicherung und Grundsteuer. Die neuen Mieter sollten Interesse für Gartenpflege mitbringen, somit würden keine Kosten für einen externen Gärtner eingespart werden. Die Einbauküche beinhaltet elektrische Geräte, die für 50€/Gerät käuflich erworben werden können. MIETZEIT: Der Mietvertrag kann erstmals nach Ablauf von zwei Jahren beidseitig (Mieter oder Vermieter) gekündigt werden.

???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

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

EINFAMILIENHAUS:

- voll möbliertes Haus
- Einbauküche
- komplett barrierefreie Ebene
- Fußbodenheizung
- HAR: Pufferspeicher für Warmwasser
- HAR: Anschlüsse für WM und Trockner
- bodentiefe Fenster im Schlafzimmer mit Austrittsmöglichkeit in den Garten
- Terrassenaustritt vom Wohn- und Essbereich

AUSSENANLAGEN:

- Doppel-Carport
- gepflasterte Süd-Terrasse
- gepflasterte Gehwege zum Haus
- Grundstück ist komplett eingefriedet
- Holz-Sauna-Fass hinter dem Haus
- Zaunanlage mit elektrischem Einfahrtstor
- Außensteckdosen und Außenwasserhähne
- gepflasterte und überdachte Terrasse
- Holzgerätehaus im Garten
- großer Garten hinter dem Haus (Ruhe)
- TV-Satellitenanlage

INTERNETVERFÜGBARKEIT:

- aktuell stehen ca. 100 Mbit/s am Standort zur Verfügung

??????? ????????: 24206040 - 15713 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. Die Haltestelle befindet sich fußläufig eine Minute vom Haus entfernt. 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 Funckerberg), hat ein Schloss (Soldatenkönig, Friedrich der Große), eine Fachhochschule für Finanzen, eine Verwaltungsakademie, ein Amtsgericht, ein Krankenhaus u.v.m.

???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2025.
Endenergiebedarf beträgt 25.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die
Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 24206040 - 15713 Niederlehme

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

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

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com