

Königs Wusterhausen

Faszination aus Holz und Glas in ruhiger Lage von Königs Wusterhausen

????????? ??????????: 25206011



www.von-poll.com

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 212 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 589 m²

???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

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

???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25206011	????? ???????	699.000 EUR
?????????????	ca. 212 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4		
?????????????	2		
????? ??????????????	1995	????? ???????????????	2021
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????? ?????????????????	????????? ??????????
		?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	67.00 kWh/m ² a
???????????????	29.01.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	2008
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ?????????



??????? ????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ?????????



??????? ???????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in einer ruhigen Anliegerstraße in begehrter Lage von Königs Wusterhausen, das auf einem ca. 589 m² großen Grundstück errichtet wurde. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 212 m² und wurde im Jahr 1995 erbaut. Bis 2008 diente es als Musterhaus und wird nun altersbedingt verkauft. Der Zustand der Immobilie ist wertig und gepflegt, was durch regelmäßige Modernisierungen unterstrichen wird. Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, die genügend Platz für die gesamte Familie bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei vollständig ausgestattete Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die Fußbodenheizung, die sich durch das gesamte Haus zieht, sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen und wird durch eine 2008 neu installierte Heizungstherme unterstützt. Die Ausstattung des Hauses ist von gehobener Qualität: Eine moderne, hochwertige Einbauküche (inkl. Abluftanlage) mit Steinarbeitsplatte lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Im Wohnzimmer befindet sich ein drehbarer, moderner Kamin, der eine gemütliche Atmosphäre schafft. Die Bauweise mit viel Glas sorgt für reichlich natürliches Licht im gesamten Haus. Alle Fenster sind jedoch mit Jalousien/Vorhängen von Innen ausgestattet. Im Jahr 2021 wurde eine großzügige Klimaanlage eingebaut, die auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Außenbereich erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit einem reizvollen Teich. Eine Beregnungsanlage der Firma "Hunter" sorgt für die nötige Pflege der Grünanlagen. Auf zwei Balkonen und einer Westterrasse mit Pergola können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen. Die Immobilie ist vollständig eingefriedet, was ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit bietet. Zusätzliche Sicherheit bietet die vorhandene Alarmanlage (Überholung notwendig). Eine Doppelgarage steht ebenfalls zur Verfügung und bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die fest integrierten Einbauschränke sowie inkludierte Kunstgegenstände und Lampen, die dem Haus eine besondere Note verleihen. Die energieeffiziente Bauweise und die installierten Technologien unterstreichen den modernen Wohnkomfort, den dieses Haus bietet. Dieses Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem hochwertigen, großzügigen Wohnraum in einer ruhigen Umgebung sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

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

GEOGRAFIE: Die Stadt Königs Wusterhausen mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 38.000 Einwohner. In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die von Wiesen und Wäldern umsäumt werden. **LAGE/VERKEHR:** Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum S- und Regionalbahnhof ist die Immobilie ideal gelegen. Mit dem Auto gelangt man bequem in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 113 oder A 10. In ca. 30 Minuten erreicht man mit dem Auto oder der S-Bahn das Stadtzentrum von Berlin. Der Flughafen BER ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar. **WIRTSCHAFT:** Regionaler Wachstumskern rund um das Schönefelder Kreuz - 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. Der neue BER, das Logistikzentrum AMAZON, die TESLA-Giga-Factory, der neue Google Standort in Mittenwalde u.v.m. sorgen für weiteres wirtschaftliches Potential. **INFRASTRUKTUR:** In der Innenstadt befinden sich verschiedene Restaurants, viele Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt, ein Kino, Apotheken und Banken. Im nah 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/ 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 gelangen.

??????? ???????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 67.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25206011 - 15711 Königs Wusterhausen

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

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

Sylvia Maltz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com