

Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen

## Zweifamilienhaus in zentraler ruhiger Lage

*CODICE OGGETTO: 24206051*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24206051
Superficie netta	ca. 246 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	71.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.11.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993



CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen

## La proprietà



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.

**CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine großzügige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 246 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das im Jahr 1993 erbaute Zweifamilienhaus besteht aus zwei Wohneinheiten und bietet insgesamt sieben Zimmer. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 3-Raum-Wohnung. Diese Wohneinheit verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wohn-Esszimmer, eine Küche, ein Gäste WC, ein Hauptbadezimmer und bietet Zugang zu der Terrasse. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet sowohl der kleinen Familie als auch Paaren ausreichend Platz. Das Kellergeschoss wurde bisher als Gewerbefläche genutzt und ist ideal für ein stilles Gewerbe. Diese praktische Nutzungsmöglichkeit kann auch in Zukunft fortgeführt werden. Das 1. Obergeschoss der Immobilie wurde ursprünglich als Kanzlei genutzt. Diese Etage bietet drei zusätzliche Räume, die flexibel genutzt werden können – sei es als weitere Büroräume, Atelier oder als zusätzlicher Wohnraum. Auch hier ist ein Gäste WC und ein Hauptbadezimmer vorhanden, was den Komfort erhöht. Zwei Balkone ergänzen den Wohnwert dieser Etage und bietet einen weiteren Bereich zum Entspannen oder Arbeiten im Freien. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen. Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die sich nicht scheuen, Renovierungsarbeiten durchzuführen, um das volle Potenzial auszuschöpfen. Die Möglichkeit der Nutzung sowohl als reines Wohnhaus als auch als Kombination aus Wohnen und Arbeiten macht dieses Objekt besonders interessant. Insgesamt handelt es sich hierbei um ein flexibles und geräumiges Haus, das sich für verschiedene Ansprüche eignet – sei es als Mehrgenerationenhaus, Wohn- und Arbeitsort oder für diejenigen, die zusätzlichen Raum zur Entfaltung oder Vermietung suchen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild von dieser vielseitigen Immobilie zu machen. Ob für die Familie, das eigene Gewerbe oder als Wohn- und Arbeitskombination – dieses Zweifamilienhaus bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer persönlichen oder beruflichen Pläne.

**CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen**

## Dettagli dei servizi

### HAUS:

- Hausflur gefliest
- alle Fenster aus Kunststoff und zweifach verglast (1993)
- Rollos in den Wohneinheiten

### ERDGESCHOSS:

#### 1. Wohneinheit

- Einbauküche mit Fliesen
- Flur mit Laminat
- Bad mit Wanne und Bidet
- Schlafzimmer mit Teppichboden
- Gästezimmer mit Teppichboden
- Wohn-Esszimmer mit Laminat
- Gäste WC
- Fensterrollläden teilweise elektrisch

#### 2. Wohneinheit

- Einbauküche mit Fliesen
- Flur mit Laminat
- Gäste WC
- Arbeitszimmer 1 mit Laminat
- Arbeitszimmer 2 mit Laminat
- Arbeitszimmer 3 mit Laminat
- Arbeitszimmer 4 mit Laminat
- Bad mit Wanne und Dusche
- Fensterrollläden teilweise elektrisch
- zwei Balkone

### KELLERGESCHOSS:

- insgesamt 5 Kellerräume
- Heizungskeller
- Büro/Lagerraum 1
- Büro/Lagerraum 2
- Büro/Lagerraum 3
- Büro/Lagerraum 4
- Gäste WC

### AUSSENBEREICH:

- 3 Stellplätze
- Terrasse für Wohneinheit im Erdgeschoss



- gepflasterte Einfahrt
- gepflasterte Gehwege
- Zierpflanzen und Heckenbewuchs um das Grundstück

**CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen**

## Tutto sulla posizione

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. 20 Autominuten erreichbar. Der Regionalbahnhof Königs Wusterhausen befindet ca. 8 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.

**CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 71.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.



CODICE OGGETTO: 24206051 - 15711 Königs Wusterhausen – Deutsch Wusterhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)