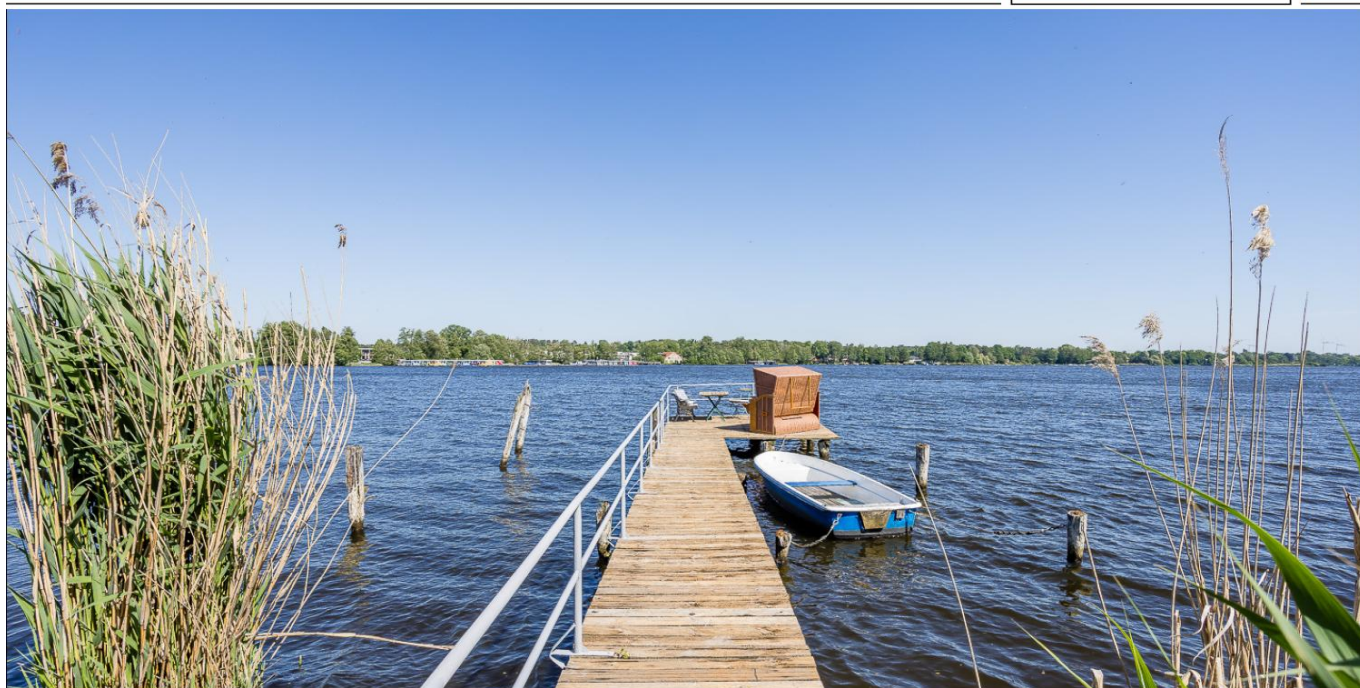


Königs Wusterhausen – Senzig

# Seeliegenschaft mit Zweifamilienhaus direkt am Krüpelsee

**CODICE OGGETTO: 24206024**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 407 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.929 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig**

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

CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24206024	Prezzo d'acquisto	1.890.000 EUR
Superficie netta	ca. 407 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1930	Superficie lorda	ca. 130 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	212.30 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.05.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

## La proprietà





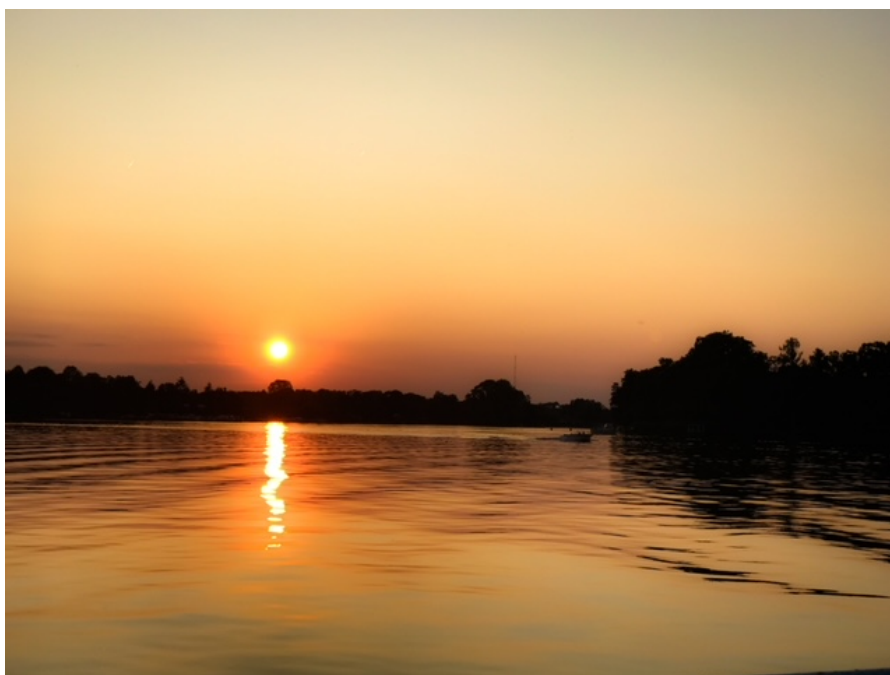
CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

## 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: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine idyllische Seeliegenschaft mit einem umfangreich sanierten Zweifamilienhaus in direkter Uferlage im Südosten von Berlin. Das Besondere dieser Liegenschaft ist die ca. 25 Meter breite Uferzone mit dem unglaublich weiten Blick über den Krüpelsee, der zur Bundeswasserstraße gehört. Die Liegenschaft befindet sich in einer Sackgasse (30-er Zone), mit geringem Anliegerverkehr. Das direkte Wohnumfeld wird durch gepflegte Einfamilienhäuser und einer guten Milieustruktur geprägt. Aktuell wird das Haus als Einfamilienhaus genutzt. Aufgrund der Infrastruktur und der Größe des Hauses (ca. 407 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche) lassen sich hervorragend verschiedene Wohnkonzepte anwenden. Wohnen mit mehreren Generationen oder eine zusätzliche gewerbliche Nutzung bieten sich an. Zwei neuwertige Einbauküchen sind bereits im Erd- und Obergeschoss vorhanden. Durch geringen baulichen Aufwand kann somit das Erdgeschoss vom Obergeschoss autark abgekoppelt werden. Die derzeitigen Eigentümer nutzen das Erd- und Obergeschoss ausschließlich für sich zum Wohnen oder für Gäste. Das Dachgeschoss dient als Atelier (Malerei) und das Souterrain als Ausstellungs-Galerie für den Künstler. Betritt man das großzügige Entreé der Villa, wird man von Tageslicht und Freiraum empfangen. Ein Mix von historischen und modernen Elementen lässt die Immobilie sehr geschmackvoll und extravagant wirken. Eine wertvoll modernisierte Echtholztreppe gibt Hinweis auf das Ursprungsbaujahr von 1930. Die Villa „tröhnt“ auf einem ca. 1929 m<sup>2</sup> großen Grundstück und blickt erhaben auf den Krüpelsee. Eine kraftvolle Eiche spendet Schatten an heißen Tagen in dem wunderbaren Hortensiengarten. Ein Holzfischerhaus mit Hängematte strahlt Ruhe und Entspannung aus. Hier ist der Platz für abendliche Sonnenuntergänge. Der Bootssteg mit Badeplattform kann für das Ankommen und Ablegen von Bootstouren genutzt werden. Darüber hinaus bietet sich die Plattform hervorragend zum Sonnenbaden im Strandkorb an. Eine weitere Garten-Terrasse (Seeseite) mit einem Holz-Backofen direkt am Haus, steht zum „Chillen und Grillen“ zur Verfügung. Die Villa wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und mit hochwertigen Ausstattungen versehen. Die Eigentümer haben dabei Wert auf Qualität und korrekte Ausführung gelegt. **WICHTIGE HINWEISE ZU DEN MODERNISIERUNGEN:** - 2010 Kamin im EG - 2010 Wasserenthärtungsanlage Aquaperla - 2011 Errichtung Doppelcarport - 2012 bis 2023 alle Fenster und Außentüren - 2012 Ausbau DG/ Warmdach mit Zwischensparrendämmung - 2012 Dacheindeckung komplett neu - 2012 neue Fassade - 2013 Optimierung des Grundrisses im Souterrain - 2013 Terrassenböden im EG/ OG mit Bankirai versehen - 2014 Bad im EG neu - 2018 zwei neue Einbauküchen (EG und OG) - 2020 Parkett im EG neu versiegelt - 2022 alle Innentüren neu - 2023 neue BOSCH Gasbrennwerttherme - 2023 Glasfaserkabel im Haus - 2023 Schornsteinsanierung (Edelstahlrohr) - 2023 neuer Kaminkachel-Ofen im

OG - 2024 Sanierung der Außentreppe Eingangsbereich Die Immobilie steht nach  
Absprache mit den Verkäufern zur Verfügung. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann  
vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig**

## Dettagli dei servizi

### ERDGESCHOSS:

- großzügiges Entrée mit lichtdurchlässiger Sichtachse und Doppelflügeltür
- Originale Echtholztreppe zum Obergeschoss
- Echtholzparkett und Laminat (Entrée)
- Einbauküche mit Markengeräten (MIELE, BOSCH), Ablufthaube
- Kamin im Wohn-/ Essbereich
- Terrassentür verschließbar
- Terrasse mit Holzgeländer und Bankiraiholz am Boden versehen
- Deckenspots in fast allen Räumen
- Innentüren mit Holzsprossen (lichtdurchlässig)
- Gästezimmer mit Teppichböden belegt
- Gästeduschbad mit elektrischer Fußbodenheizung und Handtuch-Heizkörper
- separater Gästebereich möglich
- Alarmanlage und Wechselsprechanlage vorhanden

### OBERGESCHOSS:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Dielenböden
- Kamin-Kachelofen (neuwertig) im Wohnbereich
- Austritt zum Südbalkon (Belag: Douglasie) und zur Seeterrasse (Belag: Bangkirai)
- Masterbad mit freistehender Wanne, großer Dusche und Waschtisch,
- Masterbad: elektrische Fußbodenheizung, hochwertige Keramik und Armaturen
- 2 gemütliche Schlaf-/Arbeitszimmer mit Dielenböden versehen
- separates WC mit elektrischer Fußbodenheizung

### DACHGESCHOSS:

- komplett beheizt und mit Echtholzdielen ausgestattet
- großes Atelier mit 3 Dachfenstern (Velux) und Wasseranschluss
- hohe Decken mit Sichtbalken
- Duschbad, Waschbecken, WC, elektrische Fußbodenheizung
- Ausbaupotential für Wohnzwecke

### SOUTERRAIN:

- Räume im Souterrain sind überwiegend beheizt
- komfortable Deckenhöhe, ca. 2,30 m
- 2 Galerieräume als Wohnraum nutzbar, da tagesbelichtet
- Galerieräume mit Laminat belegt
- separater Zugang von außen vorhanden
- Duschbad mit WC und Waschbecken, Fenster
- ein anliegender Raum zur Garage kann wieder als Durchgang geöffnet werden

- Hauswirtschaftsraum mit Fenster und WM-Anschlüsse
- Starkstromanschluss vorhanden

#### AUSSENANLAGEN:

- eingefriedetes Grundstück, Zaunanlage mit Klinkersockel
- neues Doppelcarport im Vorgarten und ein gemauerter Teich
- hochwertige Ziersträucher, Hecken und Baumbestand
- wunderbarer Bauerngarten mit herrschaftlicher Eiche, Seeseite
- Fischerhaus aus Holz mit Hängematte, Seeseite
- Steganlage, ca. 35 Meter lang mit Badeplattform (sanierungsbedürftig)
- Genehmigung und Pachtvertrag für die Steganlage liegen den Eigentümern vor
- Gartenpumpe für Bewässerung vorhanden
- eigener Brunnen (müsste reaktiviert werden)

#### ANGABEN FLÄCHENBERECHNUNGEN VILLA:

- Erdgeschoss 146,66 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss 130,65 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss 101,62 m<sup>2</sup>
- Gartenterrasse, ebenerdig (Anrechnung mit 25%) - ca. 5,80 m<sup>2</sup>
- Terrasse EG, H - teilüberdacht + Markise (Anrechnung mit 50%) - ca. 12,50 m<sup>2</sup>
- Terrasse OG - teilüberdacht (Anrechnung mit 50%) - ca. 8 m<sup>2</sup>
- Balkon OG - nicht überdacht (Anrechnung mit 25%) - ca. 2 m<sup>2</sup>

#### GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN LAUT GRUNDBUCHSTAND:

- Flurstück A: 1.884 m<sup>2</sup> - direkte Uferlage
- Flurstück B: 27 m<sup>2</sup> - direkte Uferlage
- Flurstück C: 18 m<sup>2</sup> - direkte Uferlage

**CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig**

## Tutto sulla posizione

**LAGE/ GEOGRAFIE:** Senzig ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen und liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Der Ort erstreckt sich über fünf Kilometer von Königs Wusterhausen entlang der L40 südlich der Dahme (Krüpelsee und Krimnicksee) in west-östlicher Ausdehnung. Begrenzt wird Senzig durch die drei Seen Richtung Norden und Südwesten und Wald in Richtung Süden, Westen und Osten, abgesehen von einem breiten Feldstreifen am Gussower Weg Richtung Südosten, genannt Senziger Heide. Teilflächen der Senziger Gemarkung gehören zum Naturschutzgebiet Tiergarten, dessen Kern, das alte königliche Jagdrevier Tiergarten, im Westen an Senzig grenzt. **VERKEHR:** Der Ort hat mit der L 40 Straßenanbindung an Königs Wusterhausen und Neue Mühle Richtung Westen und Bindow in Richtung Osten. Mit dem Auto gelangt man bequem über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln wie der S-Bahn und der Regionalbahn in Königs Wusterhausen in das Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist ca. 20 Autominuten vom Haus entfernt **INFRASTRUKTUR:** Senzig verfügt über zwei Kindergärten, eine Grundschule, Arztpraxen, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Alle weiterführenden Schulen, wie Oberschule, Gesamtschule und Gymnasium, befinden sich in der Stadt Königs Wusterhausen. 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/NATUR:** In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die durch Wiesen und Wäldern umsäumt werden. Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Bundes-Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot bis zur Ostsee und bis zum Mittelmeer zu gelangen. Die Immobilie befindet sich am Krüpelsee. Der See bietet eine geprüfte Badestelle des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit (MUGV) des Landes Brandenburg, was eine ausgezeichnete Wasserqualität bedeutet.



**CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

**CODICE OGGETTO: 24206024 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig**

## 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)