

**Königs Wusterhausen**

# Charmante Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Königs Wusterhausen

**Objektnummer: 26206020**



**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 465 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26206020	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1924		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

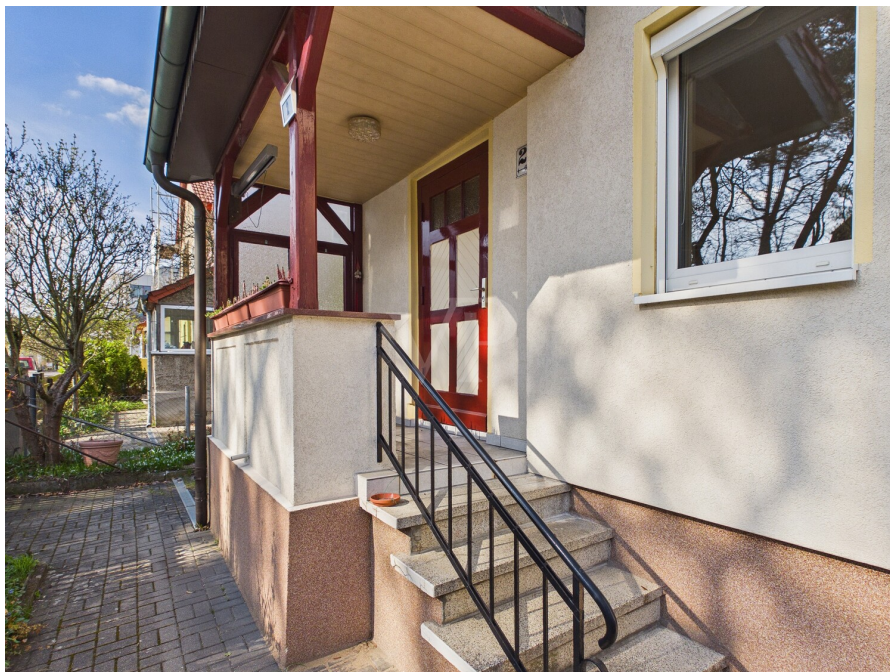
Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



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.

**Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die 1924 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern inklusive dem ausgebauten Dachgeschoss. Das Haus ist optisch ansprechend und steht auf einem ca. 465 m<sup>2</sup> großen Grundstück, in zentraler Lage von Königs Wusterhausen. Schulen, Kitas, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

HINWEIS: Durch eine einfache Trennung der Medien (Strom, Wasser und Gas) besteht die Möglichkeit, zwei separaten Wohneinheiten für ein generationenübergreifendes Wohnkonzept zu nutzen.

Durch den überdachten Hauseingang gelangt man in das Erdgeschoss. Dort finden Sie die erste Wohneinheit, welche über eine Einbauküche inkl. aller elektrischen Geräte, ein separates WC, ein separates Duschbad sowie ein Wohn-/ Esszimmer und ein Schlafzimmer verfügt. Sowohl der Küchenbereich als auch das Schlafzimmer bieten über einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Über eine Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss des Hauses. Hier befindet sich die zweite Wohneinheit, welche über ein separates WC, eine Einbauküche inkl. aller elektrischen Geräte, ein Wohn-/ Esszimmer und ein Schlafzimmer verfügt. Weiterhin gelangt man von hier aus in das Dachgeschoss, welches komplett ausgebaut und gedämmt wurde. Dieser Bereich lässt sich variabel als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer oder Hobbyraum nutzen. Der Vollkeller verfügt zusätzlich über weitere Nutz- und Lagerfläche sowie Räumlichkeiten, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer nutzen lassen und weit mehr als nur Stauraum bieten. Hier erwarten Sie insgesamt vier vielseitig nutzbare Räume, darunter ein Heizungsraum mit einem integriertem Badezimmer mit Badewanne.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Lager- und Werkstattraum sowie ein separates Gästezimmer. Dieser Bereich eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und bietet einen echten Mehrwert für komfortables Wohnen.

Der gepflegte große Garten ist schön angelegt und wird besonders im Sommer zur Wohlfühloase. Üppige Sträucher und Bäume bieten einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Grundstücken und laden zum Entspannen in der Natur ein. Am Ende des Gartens befindet sich ein massives Nebengelass (ehemaliger Stall mit Heuboden), welches Platz für Gartengeräte schafft. Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Garagen, welche eine geschützte Abstellmöglichkeit für min. zwei Fahrzeug bieten.

**Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Ausstattung und Details

### HAUS:

- Massive Bauweise
- Ausgebautes Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Küchen mit elektrischen Geräten ausgestattet
- Böden mit Fliesen, Teppich und Laminat belegt
- Manuelle Rollläden an den Fenstern im EG + OG zur Straßenseite

### AUSSENBEREICH:

- 2 Garagen
- Zaunanlage
- Stellplatz im Freien
- Gartenwasserzähler
- Terrasse mit Sonnenmarkise
- Komplett eingefriedetes Grundstück
- Großer, gepflegter, liebevoll angelegter Garten
- Massives Nebengelass (Scheune / ehemaliger Stall mit Heuboden)

### Modernisierungen:

- 1992 Fenster im OG erneuert
- 1995 Elektrik komplett erneuert
- 1999 Küche im OG erneuert
- 2000 Fenster im EG erneuert
- 2000 Dach komplett saniert / neu gedeckt
- 2012 Heizungsanlage erneuert

**Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Alles zum Standort

### 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 für Pendler geeignet. Über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn erreicht man in ca. 30 Minuten bequem das Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen BER ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

### 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.

### BILDUNGSEINRICHTUNGEN:

Schulen in Königs Wusterhausen: 7 Grundschulen, 3 Oberschulen, 1 Montessori, 2 Gymnasien, 1 Oberstufenzentrum, Musikschule, Volkshochschule, Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte.

### 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.

#### 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.

**Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Weitere Informationen

### 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

Immobilien spezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26206020 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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