Wildau

# Gepflegtes und vollunterkellertes Einfamilienhaus in Wildau

***Objektnummer: 25206084***

**KAUFPREIS:** 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 104 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 705 m²

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**


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

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25206084 |
| Wohnfläche | ca. 104 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1958 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 299.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 60 m² |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 13.10.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 309.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1958 |

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

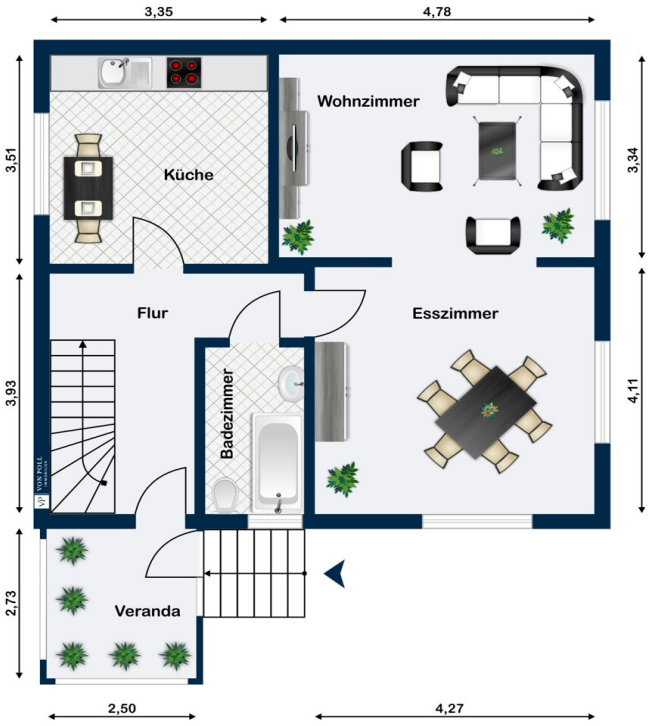
# Die Immobilie

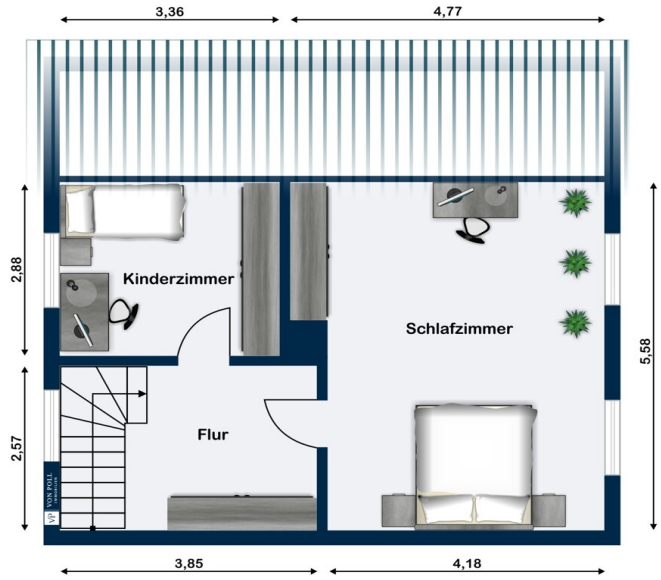
**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

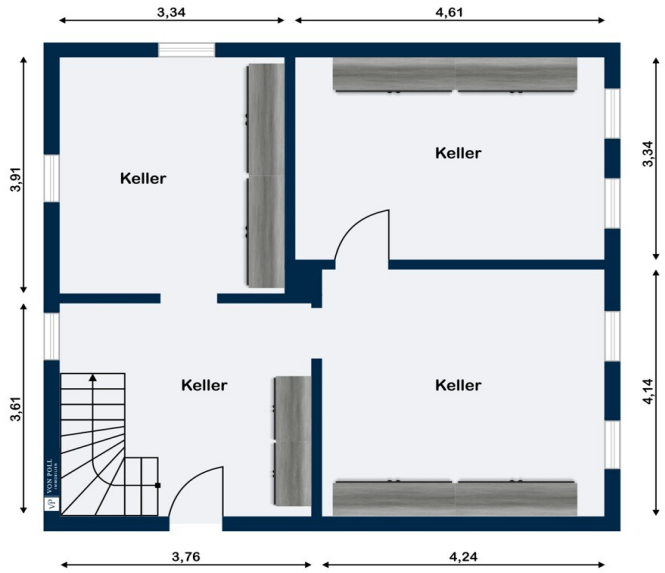
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Grundrisse




3,36
4,77
2,88
Kinderzimmer
Schlafzimmer
5,58
Flur
2,57
3,85
4,18




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 in guter Wohnlage. Das Haus überzeugt durch seine gute Raumaufteilung, eine solide Bauweise und ein großzügiges Grundstück – optimal für kleine Familien.

Mit einer Wohnfläche von ca. 104 m², einer Grundstücksfläche von ca. 705 m² und einer Nutzfläche von ca. 60 m² im Keller, bietet das Haus ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Grundstück lädt zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich ein – sei es für Gartenliebhaber, als Spielwiese oder zur Entspannung im Grünen.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die genügend Platz für den privaten Rückzugsort bieten. Das Herzstück des Hauses ist das helle Wohnzimmer mit gutem Schnitt, das durch große Fenster einen ausgezeichneten Tageslichteinfall erhält und eine freundliche Atmosphäre schafft.

Die Küche ist separat gehalten und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Zur weiteren Ausstattung des Hauses gehört eine funktionale Zentralheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt. Ein praktischer Keller mit einem Hauswirtschaftsraum sowie zwei weiteren Kellerräumen schafft zusätzlichen Stauraum sowie Möglichkeiten für Hobby oder Vorrat. Im Außenbereich steht Ihnen eine großzügige Gartenfläche zur Verfügung, die sich ideal für Freizeit und Erholung eignet. Ebenfalls steht ein Gartenhaus und eine Garage zur Verfügung.

Im Jahr 1995 wurde die Gasheizung, im Jahr 2005 das Dach und im Jahr 2010 die Fenster modernisiert. Weiterhin wurde das Haus im Jahr 2005 mit einem neuen Farbanstrich versehen.

Das Einfamilienhaus bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und zahlreiche Möglichkeiten für die zukünftigen Bewohner. Gerne geben wir Ihnen in einem persönlichen Besichtigungstermin weitere Eindrücke und beantworten Ihre Fragen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Alles zum Standort

GEOGRAFIE:
Wildau ist eine Stadt mit ca. 10.400 Einwohnern nur wenige Kilometer vor der südlichen Stadtgrenze der deutschen Hauptstadt entfernt. Aber nicht nur die unmittelbare Nähe zu Berlin steht für ausgezeichnete Standortbedingungen - Wildau hat auch selbst eine Menge zu bieten.

LAGE/VERKEHR:
Die Stadtgrenze zu Berlin liegt ca. 7 km entfernt, das Zentrum ca. 35 km.
Wildau liegt direkt am Autobahnring A10, in der Nähe des Schönefelder Kreuzes mit der A13 und A113. Wildau hat Anschluss an die Stadtbahn-Linie S46. Die Entfernung zum neuen Berliner Flughafen BER beträgt nur ca. 13 km.

INFRASTRUKTUR:
Wildau ist ein außergewöhnlich gut entwickelter Bildungsstandort. Kitas, öffentliche und private Schulen, die größte Fachhochschule Brandenburgs, die Technische Hochschule Wildau sowie zahlreiche, namhafte Fort- und Weiterbildungseinrichtungen ermöglichen den Wildauern ein lebenslanges Lernen.

WIRTSCHAFT:
Wildau bildet zusammen mit den Gemeinden Königs Wusterhausen 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:
Neben zahlreichen Sport- und Wellnesseinrichtungen laden Wald, Wiesen und Wasser zu Aktivitäten und Bewegung ein. Hier kann man entspannen und 120 km abwechslungsreiche Natur erwandern oder per Rad erkunden.
Wildau verfügt über fast großstädtische Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Neben zahlreichen Nahversorgungseinrichtungen bietet eines der größten Shopping-Center Deutschlands, das A10 Center, eine Angebotsvielfalt, die kaum Wünsche offen lässt. Darüber hinaus verfügt Wildau über ein Multiplex-Kino, ein Bowling-Center und ein breit gefächertes gastronomisches Angebot.

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 309.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**Objektnummer: 25206084 - 15745 Wildau**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com