Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Direkte Wasserlage mit Bootsliegeplatz - Vermietete Eigentumswohnung

Objektnummer: 25206077-EG-links

KAUFPREIS: 450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 84 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

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

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Auf einen Blick

Objektnummer	25206077-EG-links
Wohnfläche	ca. 84 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.09.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	114.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Ein erster Eindruck

BOOTLIEBHABER AUFGEPASST - TOP WASSERLAGE!
Zum Verkauf steht eine sonnige und gut geschnittene Eigentumswohnung. Die 3-Raumwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in erster Reihe, direkt am Krimnicksee, auf einem ca. 2225 m² großen Grundstück. Die Wohnanlage besteht aus zwei MFH mit jeweils 8 Wohneinheiten. Jeder Wohnung in diesem Haus steht die Nutzung eines Bootsliegeplatzes zu. Die Liegeplätze befinden sich direkt an der Wohnung zur Seeseite ausgerichtet. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss links und verfügt über eine Süd-West-Terrasse mit Gartenanteil und Blick zum See, direkt auf die Steganlage.

Die Wohnung betritt man über eine großzügige Diele. Von hier aus gelangt man in das Wohnzimmer mit Essplatz und offener Küche. Dieser helle Raum verfügt über bodentiefe Fenster mit Austritt auf die Süd-West-Terrasse. Von hieraus hat der neue Bewohner einen traumhaften Blick auf den Krimnicksee. Der Krimnicksee gehört zu den Gewässern des Bundeswasserstraßennetzes. Man kann von hier mit dem Boot zur Ostsee und bis zum Mittelmeer gelangen.

Das helle Master-Bad wurde mit einem Doppelwaschtisch, einer Dusche und einer Eckbadewanne ausgestattet. Ein großer Spiegel befindet sich direkt über dem Waschtisch. Die Wände im Bad sind mit Marmor verfließt. Das Masterbad verfügt über ein Fenster. Direkt gegenüber dem Bad befindet sich zusätzlich ein innenliegendes Gäste-WC.

Darüber hinaus stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Jedes Zimmer verfügt über ausreichend Tageslicht und Sonne. Alle Fenster wurden mit manuellen Außenjalousien ausgestattet und verschließbaren Fenstern.

Ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Waschkeller gehören ebenfalls zur Wohnung und sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Mieterschaft wurde bereits über den Verkauf der Wohnung informiert. Es besteht ein großes Interesse weiter in der Wohnung zu verbleiben.

Eine regionale Hausverwaltung verwaltet die Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft.

MIETEINNAHMEN NETTO-KALT: 1.086€/ Monat = 13.032 €/p.a. inkl.

Tiefgaragenstellplatz (70€/Monat)

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Ausstattung und Details

ALLES IM ÜBERBLICK:
? Wohnfläche: ca. 85 m²
? Zimmer: 3, Holzfenster: 2-fach verglast
? Gäste-WC
? Bad mit Waschtisch, Wanne, Dusche und Fenster
? Küche - Eigentum des Mieters
? Stufenlose Terrasse nach Süden ausgerichtet
? Gartenanteil, direkt an der Terrasse und seitlich vom Haus
? Bootsliegeplatz
? Kellerabteil
? Großer Tiefgaragenplatz
? Sanierung der Fassaden 2023
HAUSGELD PRO MONAT:
590 € setzt sich wie folgt zusammen:
-> 335 € BK-Vorauszahlungen (Mieter)
-> 121 € Erhaltungsrücklagen (Eigentümer)
-> 134 € nicht umlagefähige Kosten (Eigentümer)

590€ gesamt ab 1.1.2025

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Alles zum Standort

GEOGRAFIE:
Diese Liegenschaft liegt in Neue Mühle, dem östlichen Teil der Kernstadt Königs Wusterhausen, im Landkreis Dahme-Spreewald. Neue Mühle hat etwa 1.500 Einwohner. Im Norden grenzen Niederlehme, im Osten Zernsdorf und Senzig sowie im Süden Zeesen - sämtlich Königs Wusterhausener Ortsteile - an Neue Mühle.

LAGE/VERKEHR:
Königs Wusterhausen - Neue Mühle liegt zu beiden Seiten der Dahme. Nach Südosten setzt sich die Gemarkung des Ortes am Krimnicksee, dem westlichen Teil des Krüpelsees, fort. In das Berliner Zentrum gelangt man mit dem Auto bequem über die Autobahn A 113 oder A 10 oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn.

SCHULEN/INFRASTRUKTUR:
Königs Wusterhausen verfügt über mehrere Kitas, 7 Grundschulen, 2 Oberschulen wovon die Johann-Gottfried-Herder Schule eine Europaschule ist, 1 Gesamtschule, 2 Gymnasien, 1 Förderschule und 1 Oberstufenzentrum. Die Stadt Wildau beherbergt die Technische Hochschule Wildau.

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.

WIRTSCHAFT:
Größte Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), GIGA-Factory von TESLA in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen, Universität in Wildau u.v.m. Angrenzend an Königs Wusterhausen, in Wildau, befindet sich das Einkaufszentrum A10, welches mit über 200 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt, ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen.

Objektnummer: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2028.
Endenergiebedarf beträgt 114.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

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