

**Königs Wusterhausen - Niederlehme**

# Einfamilienhaus mit Doppelcarport und unverbaubarem Blick in die Natur

**Objektnummer: 26206009-Aussen**



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 647 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme**

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

Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme

## Auf einen Blick

Objektnummer	26206009-Aussen	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77,72 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1939	Modernisierung / Sanierung	2008
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

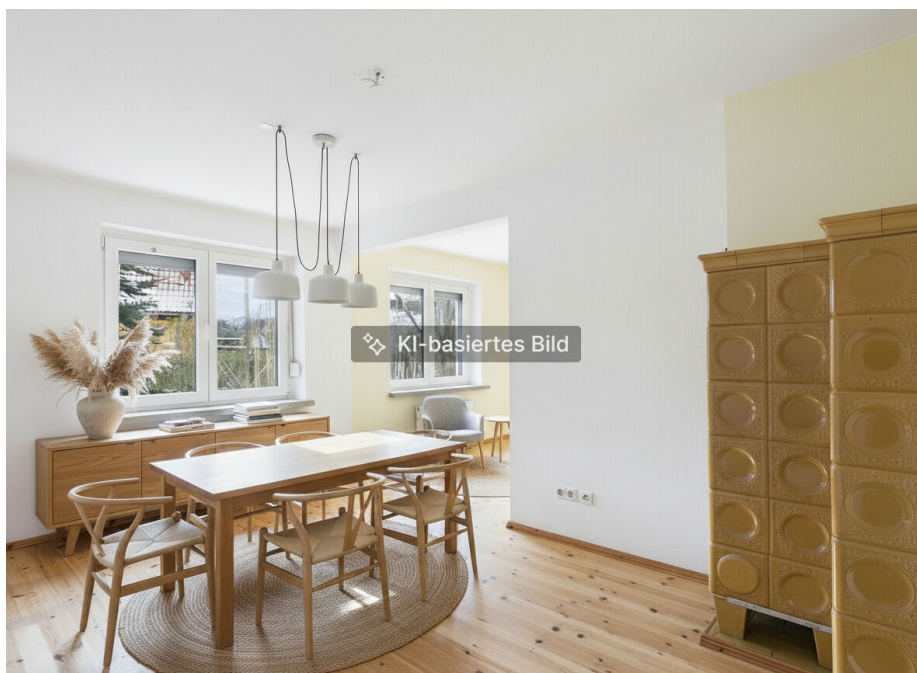
Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	262.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme

## Die Immobilie



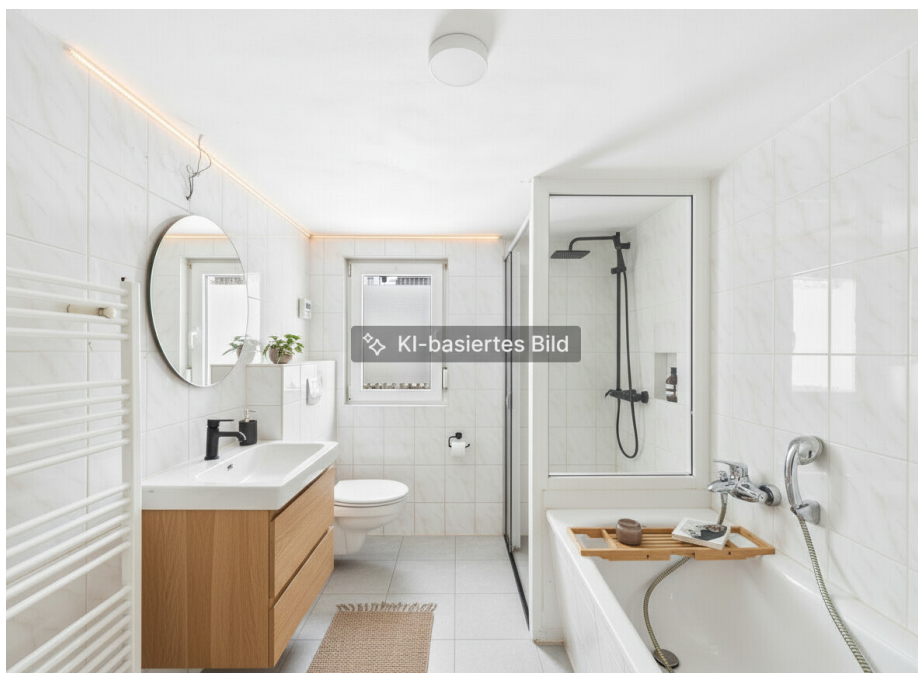
Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme**

## Ein erster Eindruck

Die gewachsene Umgebung der Immobilie ist geprägt von Siedlungs- und teils neuen, individuellen Einfamilienhäusern.

Dieses solide Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 647 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen Wohnlage. Das ursprünglich 1939 massiv erbaute Haus wurde 1995 durch eine Terrassenüberdachung erweitert, wodurch Ihnen heute zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung steht. Die Immobilie präsentiert sich renovierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit haben, das Haus individuell nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2008 statt.

Bereits beim Betreten des Grundstücks fällt der große Garten ins Auge, der Sie und Ihre Gäste einladend empfängt. Der Vorbau am Eingangsbereich bietet dabei Wetterschutz. Im Innenbereich erwartet Sie ein Erdgeschoss mit Echtholzdielen, die ein stilvolles Ambiente schaffen, den historischen Charme zum Ausdruck bringen und für angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Das Wohnzimmer ist durch eine offene Trennwand als Wohn- bzw. Essbereich nutzbar. Ein schöner, funktionierender Kachelofen ziert die Zimmer im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Die Fenster aus dem Jahr 2008 sind 2-fach verglaste Kunststofffenster und sorgen gemeinsam mit den damals erneuerten Elektroleitungen für einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard.

Die Heizungsanlage ist in einem separaten Raum untergebracht, der ausschließlich von außen zugänglich ist – ein durchdachtes Detail für Wartung und Service.

Für Ihren Fuhrpark gibt es einen Doppelcarport.

Der Garten ist mit Hecken, Obstbäumen und Zierpflanzen pflegeleicht angelegt. Von hier aus genießen Sie einen unverbaubaren Blick in die Natur und profitieren gleichzeitig von einem sonnigen Grundstück.

Das Einfamilienhaus ist sofort bezugsfrei und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnwünsche zu realisieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme**

## Ausstattung und Details

### EINFAMILIENHAUS:

- massive Bauweise, Baujahr 1939
- Ausbau eines Bades und Heizungsraumes 1995 im Erdgeschoss
- Wandheizkörper
- Klinker-Dämmung am Badezimmer-Giebel
- 2008 Dacheindeckung mit Tondachsteinen
- 2008 zweifach verglaste Kunststofffenster
- 2008 Elektrik überwiegend neu
- manuelle Rollläden
- Terrazzo-Fensterbänke
- Waschmaschinenplatz im Bad
- Kachelofen im Wohnzimmer und Dachgeschoss
- Teilkeller mit Fenster
- SAT-TV Antenne

### AUSSENBEREICH:

- Vorbau/ offene Veranda
- Carport für zwei PKW
- eingefriedeter Garten
- Gepflegte Zaunanlage straßenseitig
- Obstbäume und Ziersträucher, teilweise Heckenbewuchs
- Grundstück ist voll erschlossen

**Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme**

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE:

Niederlehme liegt südöstlich von Berlin, am Ostufer der Dahme. Zugehörig ist der Ortsteil Ziegenhals. Im Zuge der Gebietsreform wurde Niederlehme einer von sieben neuen Ortsteilen der Stadt Königs Wusterhausen.

### LAGE/VERKEHR:

Königs Wusterhausen - Niederlehme liegt zu beiden Seiten der Dahme. 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. Eine Buslinie bedient den S-Bahnhof Königs Wusterhausen. Von dort aus gelangt man über den Berliner S-Bahn-Ring oder mit der Regionalbahn zügig ins Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen BER ist in 15 Autominuten zu erreichen.

### 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. Niederlehme hat eine Grundschule, eine Montessori-Schule und zwei Kitas.

### FREIZEIT/SPORT/NATUR:

Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Bundeswasserstraßen der Dahme und den offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot viele Ziele zu erreichen.

### WIRTSCHAFT:

Größter 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. Königs Wusterhausen hat den Namenszusatz "Rundfunkstadt" (hier ist die Wiege des deutschen Rundfunks auf dem Funkerberg), hat ein Schloss (Soldatenkönig, Friedrich der Große), eine Fachhochschule für Finanzen, eine Verwaltungsakademie, ein Amtsgericht, ein Krankenhaus u. v. m.

**Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme**

## 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 Irrtümern, 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. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/der Anmietung der Immobilie hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**Objektnummer: 26206009-Aussen - 15713 Königs Wusterhausen - Niederlehme**

## 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)