

Königs Wusterhausen

# Attraktives Einfamilienhaus nahe dem Pätzer Vordersee

Objektnummer: 21206066



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

• KAUFPREIS 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 21206066 - 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 : 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	21206066	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2014		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	51.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.10.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21206066 - 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

Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 2014 fertiggestelltes hochwertiges und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend von Bestensee/Pätz. Das naheliegende Wald- und Naturschutzgebiet ist ein Paradies für Naturliebhaber und lädt zu ausgiebigen Wander- und Radtouren ein. Fußläufig erreicht man den Pätzer Vordersee, der beste Möglichkeiten zum Baden und Erholen bietet. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 571 m<sup>2</sup> großen, rechteckig geschnittenen Grundstück und verfügt auf zwei Etagen über ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehend aus insgesamt 3 Zimmern, Diele, Küche, Masterbad, Gäste-Bad und Hauswirtschaftsraum. Die anzurechnende Terrassenfläche beläuft sich auf ca. 18,45 m<sup>2</sup>. Die Bäder und die Böden in Flur und Küche des Hauses, wurden mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Dreifachverglaste Fenster mit Pilzkopfverriegelung, eine moderne Fußbodenheizung sowie elektrische Jalousien im ganzen Haus, bieten eine hohe Energieeffizienz und sorgen im Sommer wie im Winter für ein angenehmes Raumklima. Das modern und offen gestaltete Haus bietet eine ansprechende Helligkeit und eine behagliche Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss gelangt man vom geräumigen Flur aus in das Gäste-Bad mit Dusche, den Hauswirtschaftsraum, die Küche mit integriertem Essbereich sowie das großzügige Wohnzimmer mit Kaminvorbereitung. Die Küche (Nolte) ist mit hellen Einbauschränken und Markenelektrogeräten ausgestattet. Vor hier aus betritt man eine nach Süden ausgerichtete Terrasse. Eine zweite, nach Westen ausgerichtete Terrasse, befindet sich vor dem Wohnzimmer mit seiner dreiflügeligen Fensterfront. Die beiden Terrassen sind miteinander verbunden und umgeben von einem liebevoll angelegten Garten. Eine moderne Betontreppe führt vom Erdgeschoss in das Obergeschoss des Hauses. Über eine kleine Galerie erreicht man das Schlafzimmer, ein großzügiges, derzeit als Büro genutztes Zimmer sowie das Masterbad. Das geräumige Badezimmer mit Eckbadewanne, bodenebene Dusche samt Regenduschkopf, Waschtisch und WC, verfügt neben einem Doppelfenster mit maßgefertigten Faltrillos, über ein zusätzliches Velux-Dachfenster. Neben den hochwertigen Grohe-Armaturen und der geschmackvollen Möblierung, finden sich hier moderne Einbau-Deckenspots, die mittels Fernbedienung den Raum in unterschiedlichen Farbvarianten erleuchten lassen können. Der als Schlafzimmer genutzte Raum, der sich gegenüber dem Badezimmer befindet, wirkt durch die bis zum Giebel offene Decke besonders hell und großzügig. Das jetzige Bürozimmer ist durch eine hochwertige Glasschiebetür mit Soft-Close-Automatik von der Galerie aus zu erreichen. Man könnte hier jederzeit eine Wand einsetzen, so dass im Obergeschoss dann drei Zimmer zzgl. Bad zur Verfügung stünden. Das Haus war ursprünglich so konzipiert. Der gesamte Wohnbereich ist lichtdurchflutet und wurde hochwertig und durchdacht gestaltet. Die Größe der Immobilie eignet sich hervorragend für kleine Familien, für Paare oder auch für einen Ein-Personen-Haushalt. Die umliegende Nachbarschaftsbebauung wird vorwiegend durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die Straße vor dem Grundstück ist befestigt und wird weitestgehend von Anliegern genutzt. Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich eine große Doppelgarage mit elektrisch bedienbarem Tor. Die Garage hat zwei Fenster, eine zusätzliche Tür sowie viel Platz für einen Werkstattbereich und Abstellraum für die Gartengeräte. Das Grundstück ist komplett eingefriedet, Hochbeete mit Bewässerungssystem und vielfältigen Pflanzen zieren den Garten. Eine Solar-Außendusche mit ca. 30 Liter Fassungsvermögen bietet im Sommer eine nette Abkühlung. Die Immobilie wird möbliert verkauft! Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin! Sollten Sie sich vorab selbst einen ersten Eindruck von der Lage verschaffen wollen, möchten wir Sie bitten, sehr diskret vorzugehen. Vielen Dank!

Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS:

- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrisch bedienbare Rollläden am gesamten Haus
- Fussbodenheizung im gesamten Haus
- Vorrichtung für Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
  - Einbauküche (Nolte) mit elektrischen Geräten
  - Terrassenaustritt von Küche und Wohnzimmer
  - HWR mit Hausanschlüssen und Viessmann-Therme
- Fussböden mit hochwertigem Fliesen- und Laminatbelag
  - moderne Betontreppe ins Obergeschoss

### OBERGESCHOSS:

- Schlafzimmer
- großes, derzeit als Büro genutztes Zimmer mit hochwertiger Glasschiebetür
- Masterbad mit ebenerdiger Dusche und Eckbadewanne, WM-Anschluss
  - Dachluke mit Treppe zum Spitzboden (Abstellfläche)
- Fussböden mit hochwertigem Fliesen- und Laminatbelag

### AUSSENBEREICH:

- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Werkbank inkl. Werkzeug in der Garage
- 2 weitere PKW-Stellflächen vor der Garage
  - Hochbeete
- Grundstück komplett eingefriedet
  - Gehwege gepflastert
  - Hecken und Ziersträucher
  - Solar-Außendusche
- Stromanschluss im Bereich des Gartentores und im Terrassenbereich vorhanden



Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Alles zum Standort

**LAGE:** Die Gemeinde Bestensee liegt ca. 23 km südlich der Berliner Stadtgrenze und erstreckt sich von Königs Wusterhausen im Norden bis zum Amt Schenkenländchen im Süden. Im Osten grenzt die Gemeinde Bestensee an die Gemeinde Heidesee und im Westen an die Stadt Mittenwalde. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 11 Seen, wie der Kleine (Freudenthaler) Tonsee, der Große (Kameruner) Tonsee, der Pätzer Tonsee, drei Kiesseen im Westen der Gemeinde, der Todnitzsee, Seechen, Klein Bestener See und der Bauernsee sowie der Pätzer Vorder- und Hintersee. **VERKEHR:** In Bestensee kreuzen sich die Bundesstraßen 179 zwischen Königs Wusterhausen und Märkisch Buchholz sowie die Bundesstraße 246 zwischen Zossen und Storkow. Bestensee hat eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn 13 Berlin–Dresden. Der südliche Berliner Ring (Bundesautobahn 10) mit der Anschlussstelle Königs Wusterhausen ist etwa zehn Kilometer entfernt. Den Flughafen BER erreicht man in ca. 15 Autominuten. Am Bahnhof Bestensee halten die Regionalzüge der Regionalbahn RB 24 zwischen Eberswalde-Berlin und Cottbus-Berlin-Wismar. In knapp 50 Minuten erreicht man von Bestensee aus das Berliner Stadtzentrum.

**INFRASTRUKTUR:** Bestensee verfügt über zwei Kindergärten, eine Grundschule und über eine private Gesamtschule "Villa Elisabeth". Mit Schuljahresbeginn 2010 wurde das Nebengebäude der Grundschule um einen Kinderhort erweitert. Bestensee bietet Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Cafés, einen Blumenladen, eine Apotheke, eine Tankstelle usw. **NATUR/FREIZEIT:** Durch die wald- und seenreiche Landschaft bietet Bestensee, vor allem im Sommer vielfältige Möglichkeiten zum Freizeitsport und zur Erholung. Sportfreunden werden ausgiebige Möglichkeiten zum Baden, Surfen, Paddeln, Wandern, Radfahren, Reiten und Joggen geboten.

Objektnummer: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2031. Endenergieverbrauch beträgt 51.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 21206066 - 15711 Königs Wusterhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)