

Königs Wusterhausen

Hochwertiger Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss

Objektnummer: 21206055



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	21206055	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m ²	Haustyp	Bungalow
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 10 m ²
Baujahr	2016	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	25.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.11.2025	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 21206055 - 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: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sehr hochwertiger und geschmackvoller Bungalow in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Königs Wusterhausen. Die Wohnfläche beträgt ca. 122 m² und erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 2021 ausgebaute Dachgeschoss. Das quadratisch geschnittene Grundstück wurde mit einem PKW-Stellplatz, einem Holzgartenhaus und einer großen Terrasse (Nord-Westausrichtung) bebaut. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 516 m². Eine dreifach gesicherte Haus-Eingangstür gewährt Einlass in die helle L-förmig geschnittene Diele mit modernen Einbaumöbeln. Linker Hand befindet sich der großzügig geschnittene Hauswirtschaftsraum mit allen notwendigen Hausanschlüssen, einem Starkstromanschluss sowie einer neuwertigen Waschmaschine und einem Trockner, welche im Haus verbleiben. Rechter Hand befindet sich das Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschtisch, sowie das Gäste- / Kinderzimmer. Geradezu gelangt man in das Schlafzimmer mit anschließender Ankleide und eingebautem Regalsystem. Wenn man den Flur nach links weiter begeht, kommt man in das hochwertig und modern ausgestattete Master-Bad mit bodentiefer Dusche inkl. Regendusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, Wandhandtuchhalter, Wandschrank und leicht separiertem WC. Am Ende des Flurs befindet sich das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich. Das Wohnzimmer besticht durch seine Modernität und Helligkeit. Ein vorhandener Eck-Kamin spendet Wärme in alle Richtungen und die Wohnzimmerdecke mit Lichtvoute verschafft eine gemütliche Atmosphäre. Durch die bodentiefe Terrassentür hat man den Austritt auf den nach Nord-Westen ausgerichteten Terrassenbereich. Dem Wohnzimmer zugehörig ist ein offener Küchenbereich mit moderner Einbauküche, Induktionsherd mit Abluft, Geschirrspüler und Mikrowelle. Die Böden im Haus sind überwiegend mit hochwertigen Fliesen belegt, das Schlafzimmer mit Ankleide und das Dachgeschoss verfügen über Echtholzparkettböden. Das Dachgeschoss wurde in diesem Jahr neu und hochwertig ausgebaut. Es besticht durch seine Individualität und Geräumigkeit. Mittels dem Einbau einer Klimaanlage sind sowohl im Winter als auch im Sommer angenehme Raumtemperaturen zu erwarten. Eine Luftwärmepumpe versorgt das Haus mit Heizwärme und Warmwasser. Das gesamte Haus verfügt über eine Fussbodenheizung. HINWEIS: Aktuell ist das Haus vermietet. Die Mieteinnahmen betragen 23.652,- € p.a. netto kalt.

Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Ausstattung und Details

ERDGESCHOSS:

- 3-fach verriegelte Hauseingangstür
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Pilzkopfverriegelung und Insektenschutz
 - manuell bedienbare Aussenjalousien
 - Marmorfensterbänke innen, Granitfensterbänke außen
 - Holzinrentüren, weiß
 - gespachtelte Wände
 - Fussbodenheizung, Luft-Wärmepumpe
- HWR: WM- und Trockner-Anschluss, Starkstromanschluss
 - Fussböden: Fliesen & Echtholzparkett
 - Eck-Kamin von Hark mit Granitplatte
- Sideboard mit Echtholzabdeckplatte und großes Elektropaket im Wohnzimmer
 - Schallschutzdecke im Wohnzimmer
 - Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Masterbad mit Soudanlage, Wandschrank und Doppelwaschtisch
 - Deckenspots in allen Räumen

DACHGESCHOSS:

- Holztreppe nach oben
- Parkettfussboden
 - Klimaanlage
 - Dachfenster

AUSSENANLAGEN:

- PKW-Stellplatz, gepflastert mit Granitsteinen
 - gepflasterte Gehwege
- gepflasterte Terrasse mit Vorrichtung für Sonnensegel
 - Monoblock der Luft-Wärmepumpe
- Grundstück eingefriedet, seitlich mit Thuja-Hecke
 - Holzgartenhaus
 - Kinderschaukel

ZUSÄTZLICHE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Einbau einer Beregnungsanlage im Garten ist geplant
 - Sonnensegel-Terrasse ist geplant

Objektnummer: 21206055 - 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. Mit dem Auto gelangt man bequem in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn. In ca. 30 Minuten erreicht man mit dem Auto oder der S-Bahn das Stadtzentrum von Berlin. Der Flughafen BER ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar. **INFRASTRUKTUR:** Schulen in Königs Wusterhausen: 7 Grundschulen, 3 Oberschulen, 1 Montessorie, 2 Gymnasien, 1 Oberstufenzentrum, Musikschule, Volkshochschule, Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte sowie Kita´s und viele Sportvereine. 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. **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. **SONSTIGES:** Königs Wusterhausen hat den Namenszusatz "Rundfunkstadt" (hier ist die Wiege des deutschen Rundfunks auf dem Funckerberg), ist ehemalige Kreisstadt, hat ein Schloss (Soldatenkönig, Friedrich der Große), eine Fachhochschule für Finanzen, eine Verwaltungsakademie, ein Krankenhaus etc.

Objektnummer: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2025. Endenergiebedarf beträgt 25.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 21206055 - 15711 Königs Wusterhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com