

**Königs Wusterhausen**

# Gepflegte und familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Keller in beliebter Lage

**Objektnummer: 26206006**



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

**KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 357 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen**

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

Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26206006	Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2000		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.01.2036	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206006 - 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**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser gepflegten und familienfreundlichen Doppelhaushälfte, die großzügige Wohnverhältnisse und eine durchdachte Raumaufteilung miteinander verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 357 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Besonders hervorzuheben ist der geräumige Keller mit 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Herzstück der Immobilie bildet das helle, moderne Wohnzimmer, das durch eine stilvolle Steinwand mit integrierter LED-Beleuchtung einen besonderen Akzent erhält. Große Fenster sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes Lichtambiente und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die Fenster des gesamten Hauses sind mit Doppelverglasung und zusätzlichen Sicherheitsschlössern ausgestattet und überwiegend mit Insektenschutzgittern versehen. Im gesamten Haus sind Rollläden vorhanden und im EG sind sie elektrisch und computergesteuert.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt 5 Zimmer, davon 4 separate Schlafzimmer – perfekt für Familienmitglieder oder auch als Home-Office-Arbeitsplatz nutzbar. Ein Masterbad sowie ein Gäste-WC bieten ausreichend Komfort für alle Bewohner und vermeiden morgendliche Engpässe. Die Ausstattung überzeugt insgesamt durch ihre hohe Funktionalität.

Der Keller ist sowohl von innen als auch über einen praktischen Außenzugang zugänglich. Ob als Partyraum, Hobbyraum oder als zusätzlicher Stauraum – die Vollunterkellerung schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und erweitert das Platzangebot des Hauses erheblich. Zur weiteren Ausstattung zählt eine Garage, in der sich nicht nur das Fahrzeug sicher unterbringen lässt, sondern die auch

zusätzlichen Stauraum für Saisonartikel, Werkzeuge oder weitere persönliche Gegenstände bietet.

Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige Zentralheizung aus dem Jahr 2014, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Der gepflegte Garten lädt dazu ein, individuelle Gestaltungsideen zu realisieren und die Freizeit im Freien zu genießen.

Die Lage der Doppelhaushälfte überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenso gegeben, wie die schnelle Verbindung zu übergeordneten Verkehrswegen.

Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Alles zum Standort

Die Stadt Königs Wusterhausen, mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 39.000 Einwohner. Die Immobilie liegt an einer einseitig bebauten Spielstraße am Stadtrand nahe des Stadtzentrums vom Königs Wusterhausen, unweit vom Schloss mit dazugehörigem Schlosspark und diverser Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Bahnhof Königs Wusterhausen ist in nur 25 Gehminuten zu erreichen. In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man zahlreiche Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die von Wiesen und Wäldern umsäumt werden.

### LAGE/VERKEHR:

In ca. 30 Minuten Autofahrt erreicht man über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn das Berliner Stadtzentrum. Die Stadt befindet sich im Tarifbereich C des Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.

### INFRASTRUKTUR:

In Königs Wusterhausen haben Sie eine große Auswahl an Schulen: sieben Grundschulen, drei Oberschulen, eine Montessorischule, zwei Gymnasien, ein Oberstufenzentrum, Musikschulen, eine Volkshochschule sowie die Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte.

Im nah gelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 130 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis genießen. Darüber hinaus haben Sie vielfältige Freizeitangebote, wie z. B. Kino, Bowling, Indoorspielplatz etc.

### WIRTSCHAFT:

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. Beispielhaft sind die Wissenschaftsstandorte in Wildau und Königs Wusterhausen (Funkerberg), das Amazon Logistik-Center, die TESLA Giga-Factory und nicht zuletzt der BER in Berlin-Schönefeld.

#### 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.

**Objektnummer: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 26206006 - 15711 Königs Wusterhausen**

## 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)