

Wustermark

# Besonderes Reihenendhaus - barrierefrei und energieeffizient

Objektnummer: 26368013



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 435 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark**

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

**Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26368013               |
| Wohnfläche   | ca. 144 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2019                   |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 489.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Reihenendhaus                                                                      |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                          |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung                                        |

**Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Fußbodenheizung

Energieausweis laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark**

## Ein erster Eindruck

**Exklusive Gelegenheit: Neuwertiges, barrierefreies Reihenhendhaus mit gehobener Ausstattung.**

Dieses im Jahr 2019 komplett sanierte Reihenhendhaus überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> auf einem ca. 435 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die nach WEG geteilte Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Sie bietet mit insgesamt 4 Zimmern, davon 3 Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer, Gäste WC und Abstellraum das perfekte Zuhause für die ganze Familie.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die offene Raumgestaltung auf, die ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Der Grundriss zeigt eine klare Trennung von Privat- und Gemeinschaftsbereichen. Vom zentralen Flur aus gelangt man in sämtliche Räume: Drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer ermöglichen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Wohn- und Esszimmer ist offen gestaltet und beherbergt eine moderne Küchenlösung, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Durch die großen Fensterflächen ist der gesamte Wohnbereich lichtdurchflutet. Eine harmonisch eingegliederte Speisekammer sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Die hochwertige Ausstattungsqualität zieht sich konsequent durch die gesamte Immobilie. Die Badausstattung stammt von Villeroy & Boch und überzeugt durch zeitlose Eleganz sowie Komfort. Im Badezimmer und Gästebereich wurde auf großzügige Abmessungen und moderne Technik Wert gelegt – die Luftwärmepumpe in Verbindung mit der energieeffizienten Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit.

Ein weiteres Highlight ist die Barrierefreiheit: Stufenlose Zugänge, breite Türen und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus rundum komfortabel – geeignet für jedes Alter und jeden Lebensstil.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eichenparkett verleiht den Wohnräumen eine warme, natürliche Note, während die dreifach verglasten Fenster für hervorragende Isolierung und Energieeffizienz garantieren. Eine zeitgemäße Videosprechanlage sorgt für erhöhten Sicherheitsstandard.

Bis zu vier Meter Deckenhöhe in einzelnen Bereichen erzeugen ein beeindruckendes

**Raumgefühl. Historische Baukunst trifft auf moderne Architektur, da das gesamte Ensemble denkmalgeschützt ist und so einen einzigartigen Charme bewahrt.**

**Die sonnige Terrasse lädt zum Verweilen ein und schafft einen direkten Übergang zum Gartenbereich. Hier genießen Sie entspannte Stunden und können die ideale Ausrichtung sowie die großzügigen Außenflächen erleben. Die ruhige Nachbarschaft und das gepflegte Umfeld sind besonders hervorzuheben.**

**Die seltene Verbindung aus barrierefreiem Wohnen, gehobener Ausstattung und denkmalgeschütztem Charakter macht dieses Reihenendhaus zu einer überzeugenden Wahl für Paare, Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Wohngefühl in diesem lichtdurchfluteten Zuhause mit sonniger Terrasse.**

**Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark**

## **Ausstattung und Details**

- Barrierefrei
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Dreifachverglasung
- Villeroy & Boch Badausstattung
- Bis zu vier Meter Deckenhöhe
- Videosprechanlage

**Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark**

## Alles zum Standort

Am westlichen Stadtrand von Berlin befindet sich der Ort Elstal. Mit seiner günstigen Lage ist dieser Ortsteil der havelländischen Gemeinde eine sehr beliebte Adresse bei jung und alt. Eingebettet zwischen Wäldern, Wiesen und einem großen Naturschutzgebiet ist Elstal auch ein beliebtes Ausflugsziel vieler Touristen und Ausflügler. Das bekannte und sehr beliebte "Karls Erlebnishof", das Olympische Dorf, die Radwanderwege des Havellandes und der Heinz Sielmann Park in der Döberitzer Heide sind ideal für Ausflüge mit der ganzen Familie. Die viel genutzte Havellandhalle in der Nachbargemeinde Dallgow-Döberitz lässt nicht nur die Herzen der Sportler höher schlagen, sondern verleitet auch zur Entspannung durch die enorme Vielfalt, wie beispielsweise das Hauseigene Schwimmbad, die Saunalandschaft oder die Minigolfanlage.

Diese Gemeinde ist mit einer hervorragenden Infrastruktur ausgestattet. Die verschiedenen Schulen und Kindergärten sind sehr gut zu erreichen.

Sämtliche Dienstleistungen, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel das große Einkaufszentrum "Havelpark" oder das Designer Outlet Center direkt an der B5 - alles ist vorhanden.

Der Bahnhof Elstal ist innerhalb von wenigen Minuten zu erreichen und bietet verschiedenste Verkehrsmittel zur schnellstmöglichen Erreichung Ihres Ziels. Mit der Regionalbahn sind Sie in ca. 20 Minuten in der Berliner City - die ideale Anbindung an die Hauptstadt.

Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner Stadtgrenze über die vierspurige und gut ausgebaute Bundesstraße "B5" in ca. 7 Minuten und die City West in 20 Minuten. Die Landeshauptstadt Potsdam ist ebenfalls in wenigen Minuten über die L20 und die B2 zu erreichen.

**Objektnummer: 26368013 - 14641 Wustermark**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26368013 - 14641 Wustermark**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Enrico Baumgarten**

---

**Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen**

**Tel.: +49 3321 - 74 79 690**

**E-Mail: [nauen@von-poll.com](mailto:nauen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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