Wusterhausen / Dosse

Charmantes Wohnensemble in historischem Umfeld mit vielseitigen Möglichkeiten für die ganze Familie

Objektnummer: 23423031

KAUFPREIS: 179.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 235 m² • **ZIMMER:** 8.5 • **GRUNDSTÜCK:** 165 m²

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

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

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Auf einen Blick

Objektnummer	23423031
Wohnfläche	ca. 235 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	179.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Die Immobilie

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Die Immobilie

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Die Immobilie

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Die Immobilie

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Die Immobilie

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Die Immobilie

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Die Immobilie

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Ein erster Eindruck

Charmantes Wohnensemble in historischem Wohnumfeld mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie - Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes vollständig ausgebautes Wohnhaus mit dem Charakter eines Mehrfamilienhauses mit einer Wohn- / Nutzfläche von 265 m², welches um 1900 errichtet wurde. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 165 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Wusterhausen / Dosse. Am Haus im Innenhof befindet sich eine nach Westen ausgerichtete Terrasse. Der Torbogen mit der dahinter befindlichen kleinen Garage schaffen einen zusätzlichen Charme.

Die Wohnfläche von ca. 235 m² bietet insgesamt achteinhalb Zimmer, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Badezimmer mit Dusche, ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Die Böden sind mit Fliesen, Teppichboden und Laminat belegt. Die Nutzfläche von ca. 30 m² ist zum Teil auch als weiterer Wohn- / Hobbyraum nutzbar und verteilt sich auf Garage und ausgebauten Spitzboden.

Das Erdgeschoss unterteilt sich vom Eingangsbereich mit Zugang zum Treppenhaus und Abstellkammer in Küche mit Zugang zur Terrasse, Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Wohnzimmer. Ein Flur unterteilt vom Eingangsbereich den Zugang zur Garage, Badezimmer mit Dusche und Atelier mit Zugang zum Innenhof. Über eine aus Holz gefertigte Treppe gelangt man in das Ober- und Dachgeschoss.

Das Obergeschoss unterteilt sich in Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche mit separatem Essbereich und Wohnzimmer. Das Dachgeschoss unterteilt sich in Flur, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Arbeitszimmer mit Zugang zum ausgebauten Spitzboden, Schlafzimmer und Abstellkammer.

Der Garten ist praktisch und liebevoll angelegt und bietet auf der Terrasse Platz für erholsame Stunden im Freien. Die historischen Mauern des Innenhofs bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern.

Das Umfeld der Immobilie ist geprägt von historischen Häusern mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Charmantes Wohnflair verbindet sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, sowie die Bundeshauptstraße "B5" befinden sich in

unmittelbarer Umgebung.
Ein zusätzliches Highlight der Region ist der Klempowsee mit Badeanstalt, Fahrgastschifffahrt und gemütlichen Restaurants direkt am Wasser.

Alle Einzelheiten, Grundrisse und einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- Wohnen im historischen Wohnumfeld
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- massive Bauweise
- liebevolle Details im Innen- und Außenbereich
- Torbogen mit Garage
- Küche mit elektrischen Geräten
- Terrasse am Haus
- Atelier mit Zugang zum Innenhof
- drei Badezimmer
- Aufteilung als Mehrgenerationenhaus möglich

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Alles zum Standort

WUSTERHAUSEN:
Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse erstreckt sich über 22 Ortsteile. Zu diesen zählen die Stadt Wusterhausen/Dosse sowie Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz und Wulkow.

Die Gesamtfläche des Gemeindegebietes beträgt 20.173 ha, davon sind 15.376 ha (76 %) landwirtschaftliche Nutzfläche, 3.450 ha (17 %) Wald, 642 ha (3 %) Straßen, Bahnlinien und Wege, 379 ha (2 %), Wasser und die restliche Fläche ist Bauland bzw. Unland. Im Gemeindegebiet wohnen 5.891 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Landschaft im nordbrandenburgischen Platten- und Hügelland ist durch ein reizvolles Mosaik aus Waldflächen, Flußniederungen, Seen sowie natürlichem Grünland und Ackerflächen gekennzeichnet.

Es existieren drei Naturschutzgebiete (Bückwitzer See, Großer Blankenberger See, Feuchtgebiet und Waldareal zwischen Wusterhausen und Plänitz-Leddin) sowie zwei Landschaftsschutzgebiete (Gebiet um den Untersee, Wald südlich von Segeletz). Verkehrsmäßig ist die Gemeinde Wusterhausen über die Bundesautobahn A 24 und über die Bundesstraßen B5, B102 sowie über den Verkehrsflugplatz Heinrichsfelde gut zu erreichen.

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Sonstige Angaben

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.

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

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.

Objektnummer: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com