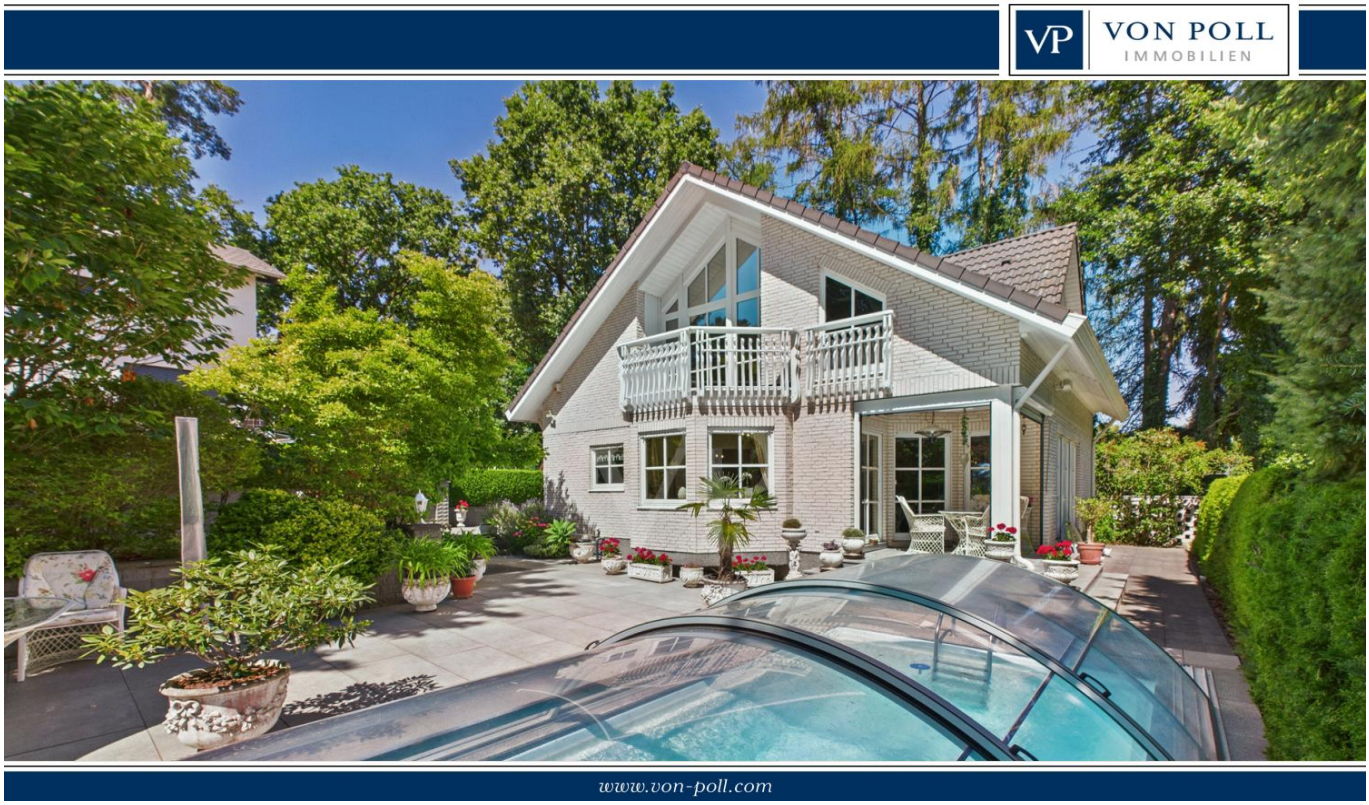
Wildau

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit 4 Zimmern, Pool, Sauna und Vollkeller - in begehrter Lage von Wildau

***Property ID: 25206058***




**PURCHASE PRICE:** 699.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 144 $m^2$ • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 701 $m^2$

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25206058 |
| Living Space | ca. 144 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1998 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 699.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Prefabricated components |
| Usable Space | ca. 109 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 03.07.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 96.90 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |
| Year of construction according to energy certificate | 2021 |

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# The property

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# The property

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# The property

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# The property

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# The property

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# The property

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# The property

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# The property

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.

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# A first impression

Verkauft wird ein solides Einfamilienhaus mit großem, gepflegtem Garten, im idyllischen Wildau, südöstlich von Berlin. Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Einfamilienhaus-Wohngegend, besticht durch das gepflegte und sonnige Grundstück und liegt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit Anliegerverkehr. Über ein elektrisches Einfahrtstor gelangt man auf das ca. 701 m² große Grundstück, welches zusätzlich über eine beheizbare Doppelgarage verfügt.

Die gepflasterte Zuwegung wirkt ansprechend und einladend. Der großzügige Außenbereich der Immobilie lädt zum Entspannen ein. Der gepflegte Garten bietet viel Sonne und Platz. Er ist mit einem Brunnen ausgestattet, der die Pflege des Rasens und der Pflanzen erleichtert. Eine moderne und sehr großzügige Terrasse lädt dazu ein, gemeinsam mit Familie und Freunden den Tag entspannt ausklingen zu lassen und sich von der Hektik des Alltags zu erholen. Der neue Eigentümer kann im Garten noch jede Menge eigene Ideen zur Gestaltung einbringen.

Mit insgesamt 4 Zimmern auf ca. 144 m² Wohnfläche bietet das Objekt genug Platz für Ihre Wünsche und Vorstellungen vom Eigenheim. Beim Eintritt in das helle Entree des Hauses befindet sich linksseitig vom Eingangsbereich das Arbeitszimmer (Schlaf-/, Kinder-/ oder Gästezimmer möglich) sowie das Gäste-WC, welches zusätzlich über eine Dusche verfügt. Geradezu vom Flur aus gelangt man in den großzügig geschnittenen Wohn-/ Essbereich mit angrenzender Süd-Terrasse. Rechtsseitig vom Flur befindet sich der Küchenbereich, welcher mit einer Einbauküche und allen Elektrogeräten sowie einem integrierter Essbereich ausgestattet ist. Das Wohn-/ Esszimmer ist von Helligkeit und Freundlichkeit geprägt und mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, über die man den Austritt sowohl auf die ca. 50 m² große Süd-Terrasse als auch den in liebevoll angelegten Garten hat. Darüber hinaus verfügt das Grundstück im Terrassenbereich über einen Pool, der mit einer Pumpen-/ und Filteranlage sowie einer separaten Wärmepumpe ausgestattet ist.

Über eine hochwertige Granittreppe gelangt man in das Obergeschoss des Hauses. Hier steht sowohl ein großzügiges Familienbad mit Badewanne und Bidet sowie ein Kinderzimmer und ein sehr geräumiges Elternschlafzimmer mit Ankleide und mit Süd-Balkon zur Verfügung.

Der Keller bietet zusätzlich ca. 79 m² Nutzfläche und verfügt über 4 große Räume. Unter anderem befinden sich hier ein Heizungsraum (Vorrats-/ und Lagerraum), ein

Hobbyraum, der als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann, ein weiterer Hobbyraum mit Ankleide, der ebenfalls als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine Waschküche, die zusätzlich mit einem Waschmaschinenanschluss und einer Sauna ausgestattet ist.

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# Details of amenities

EINFAMILIENHAUS:
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Einbauküche inkl. aller Einbaugeräte
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Alarmanlage mit Wachschutz-Aufschaltung
- Klimaanlage im Schlafzimmer (Obergeschoss)
- Manuelle Rollläden im Keller-/ und Obergeschoss
- Wohnzimmer mit Kamin und Austritt auf die Terrasse
- Fußböden mit Fliesen, Granit und Teppichboden belegt
- Keller-/, Erd-/ und Obergeschoss mit Heizkörpern ausgestattet
- Untergeschoss (Keller) Massivbauweise, darauf Fertigteilbauweise

AUSSENBEREICH:
- Garten-/ und Gerätehaus
- Massive Doppelgarage (beheizt)
- Moderne und großzügige Terrasse
- Komplett eingefriedetes Grundstück
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Großzügige Gartenfläche mit viel Platz
- Zaunanlage mit elektrischer Toreinfahrt
- Pool inkl. mit Pumpen-/ und Filteranlage
- Hochwertige Zaunanlage mit elektrischer Toreinfahrt (vollverzinkt & pulverbeschichtet)

INTERNETVERFÜGBARKEIT:
- Glasfaseranschluss liegt in der Straße

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# All about the location

GEOGRAFIE:
Wildau ist eine Stadt mit ca. 10.400 Einwohnern nur wenige Kilometer vor der südlichen Stadtgrenze der deutschen Hauptstadt entfernt. Aber nicht nur die unmittelbare Nähe zu Berlin steht für ausgezeichnete Standortbedingungen - Wildau hat auch selbst eine Menge zu bieten.

LAGE/VERKEHR:
Die Stadtgrenze zu Berlin liegt ca. 7 km entfernt, das Zentrum ca. 35 km.
Wildau liegt direkt am Autobahnring A10, in der Nähe des Schönefelder Kreuzes mit der A13 und A113. Wildau hat Anschluss an die Stadtbahn-Linie S46. Die Entfernung zum neuen Berliner Flughafen BER beträgt nur ca. 13 km.

INFRASTRUKTUR:
Wildau ist ein außergewöhnlich gut entwickelter Bildungsstandort. Kitas, öffentliche und private Schulen, die größte Fachhochschule Brandenburgs, die Technische Hochschule Wildau sowie zahlreiche, namhafte Fort- und Weiterbildungseinrichtungen ermöglichen den Wildauern ein lebenslanges Lernen.

WIRTSCHAFT:
Wildau bildet zusammen mit den Gemeinden Königs Wusterhausen 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:
Neben zahlreichen Sport- und Wellnesseinrichtungen laden Wald, Wiesen und Wasser zu Aktivitäten und Bewegung ein. Hier kann man entspannen und 120 km abwechslungsreiche Natur erwandern oder per Rad erkunden.
Wildau verfügt über fast großstädtische Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Neben zahlreichen Nahversorgungseinrichtungen bietet eines der größten Shopping-Center Deutschlands, das A10 Center, eine Angebotsvielfalt, die kaum Wünsche offen lässt. Darüber hinaus verfügt Wildau über ein Multiplex-Kino, ein Bowling-Center und ein breit gefächertes gastronomisches Angebot.

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 96.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
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.

**Property ID: 25206058 - 15745 Wildau**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com