Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Gepflegtes Einfamilienhaus in hervorragender Lage - mit 5 Zimmern, Vollkeller & Tiefgarage

Property ID: 24206017

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 123 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 591 m²

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

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

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

At a glance

Property ID	24206017
Living Space	ca. 123 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1982

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	ERDGAS_LEICHT
Energy certificate valid until	27.03.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	129.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

The property

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

The property

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

The property

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

The property

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

The property

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

The property

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

A first impression

Verkauft wird ein solides Einfamilienhaus mit großem, gepflegtem Garten, im idyllischen Ortsteil Neue Mühle, südöstlich von Berlin. Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Einfamilienhaus-Wohngegend und besticht durch das gepflegte, sonnige Grundstück. Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit Anliegerverkehr. Auf das ca. 591 m² große, sonnige Grundstück gelangt man über ein elektrisches Einfahrtstor, von dort aus hat man Zufahrt in die Tiefgarage oder freien Stellplätzen. Des Weiteren befindet sich ein Doppelcarport auf dem Grundstück, dieser kann von der Rückseite des Grundstück befahren / genutzt werden. Die moderne gepflasterte Zuwegung wirkt ansprechend und einladend. Im großzügigen Außenbereich der Immobilie findet man Ruhe und Entspannung. Der gepflegte Garten bietet viel Sonne und Platz. Der gesamte Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet, dies erleichtert die Rasen- und Pflanzenpflege. Eine moderne, große Terrasse lädt ein gemeinsam mit Familie oder Freunden entspannt den Tag ausklingen zu lassen und sich von der Hektik des Alltags zu erholen. Im Garten kann der neue Eigentümer noch jede Menge eigene Ideen zur Gestaltung einbringen. Mit insgesamt 5 Zimmern auf ca. 123 m² Wohnfläche bietet das Objekt genug Platz für Ihre Wünsche und Vorstellungen vom Eigenheim. Durch einen überdachten Eingangsbereich betritt man die gepflegte Immobilie. Der Keller bietet neben einem Vorratsraum, einer Waschküche, einer Werkstatt und einem Heizungsraum einen weiteren Hausein-/ und -ausgang. Im Erdgeschoss erreicht man vom Flur aus den gepflegten Küchenbereich, der mit E-Cerankochfeld ausgestattet ist und einen Blick in den Garten bietet. Die zwei Schlaf-/ oder Kinderzimmer, das moderne und helle Familienbad mit Dusche sowie den großzügigen Wohn-/ Essbereich, erreicht man ebenfalls vom Flur aus. Über die Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss, welches sich in 2 helle Zimmer, dem Gäste-WC und einer "Durchgangsküche" unterteilt. Über eine kleine Anlegeleiter hat man Zugang in den Spitzboden, welcher weiteren Stauraum und Abstellmöglichkeiten bietet. Die Immobilie ist sowohl mit manuellen als auch mit elektrischen Rollläden ausgestattet und hat 2016 eine neue Heizung erhalten. Zwischen 1998 und 2022 wurden eine Menge weitere Modernisierungen vorgenommen, wie z.B. Zaunanlage, Pflasterarbeiten, Fenster, Bäder, Dacheindeckung-/ und Reinigung, etc.). HINWEIS: Es besteht die Möglichkeit, einen Steegliegeplatz (für ein kleines Sportboot) vom Verkäufer der Immobilie zu mieten. Dieser befindet sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie, direkt im Segel-Club am Krüpelsee.

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Details of amenities

EINFAMILIENHAUS:
- Sauna
- Weichwasseranlage
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Einbauküche inkl. E-Cerankochfeld
- elektrische und manuelle Rollläden
- Fenster mit integrierten Gase-Jalousien
- Wohnzimmer mit Austritt auf die Terrasse
- Fußböden mit Fliesen oder Laminat belegt
- Untergeschoss Massivbauweise, darauf Fertigteilbauweise

AUSSENBEREICH:
- Rasenroboter
- Außenbeleuchtung im Garten
- komplett eingefriedetes Grundstück
- großzügige Gartenfläche mit viel Platz
- überdachte Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- freie Stellplätze, eine Tiefgarage, ein Doppelcarport
- manuelle Toreinfahrt (im hinteren Bereich des Grundstücks)
- elektrische Toreinfahrt (im vorderen Bereich des Grundstücks)
- Brunnen für die Gartenbewässerung + Gartenbewässerungsanlage

Modernisierungen:
- 1998 Terassenfront und Eingangstür erneuert
- 1998 Elektrik erneuert (außer im Untergeschoss / Keller)
- 2002 Dach neu gedeckt
- 2016 neue Gas-Brennwerttherme
- 2017 neue Toreinfahrt und Zaunelemente + Pflasterarbeiten
- 2017 Rest der Fenster erneuert (inkl. Dachfenster mit elektr. Jalousien)
- 2019 Beregnungsanlage verbaut
- 2022 Dachreinigung + Nanobeschichtung
- 2022 Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert

INTERNETVERFÜGBARKEIT:
- Glasfaseranschluss bereits im Haus

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

All about the location

GEOGRAFIE: Die Immobilie liegt in Neue Mühle, dem östlichen Teil der Kernstadt Königs Wusterhausen, im Landkreis Dahme-Spreewald. Neue Mühle hat etwa 1.500 Einwohner. Im Norden grenzen Niederlehme, im Osten Zernsdorf und Senzig sowie im Süden Zeesen - sämtlich Königs Wusterhausener Ortsteile - an Neue Mühle. LAGE/VERKEHR: Königs Wusterhausen - Neue Mühle liegt zu beiden Seiten der Dahme. Nach Südosten setzt sich die Gemarkung des Ortes am Krimnicksee, dem westlichen Seeteil des Krüpelsees, fort. Beide Seeteile werden von der Dahme durchflossen und bilden Ausbuchtungen des Flusses. In das Berliner Zentrum gelangt man mit dem Auto bequem über die Autobahn A 113 oder A 10 oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn. SCHULEN/INFRASTRUKTUR: Königs Wusterhausen verfügt über mehrere Kitas, 7 Grundschulen, 2 Oberschulen wovon die Johann-Gottfried-Herder Schule eine Europaschule ist, 1 Gesamtschule, 2 Gymnasien, 1 Förderschule und 1 Oberstufenzentrum. Die Stadt Wildau beherbergt die Technische Hochschule Wildau. 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.
WIRTSCHAFT: Größte Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), GIGA-Factory von TESLA in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen, Universität in Wildau u.v.m. Angrenzend an Königs Wusterhausen, in Wildau, befindet sich das Einkaufszentrum A10, welches mit über 200 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt, ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen.

Property ID: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 129.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24206017 - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Maltz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com