

Niederlehme

INVESTMENT OPPORTUNITY - Solid detached house with lifelong usufruct rights for sale

Property ID: 24206045

WOHNRECHT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 538 m²

Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

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

Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

At a glance

Property ID	24206045
Living Space	ca. 85 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	1.5
Year of construction	1939
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	179.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

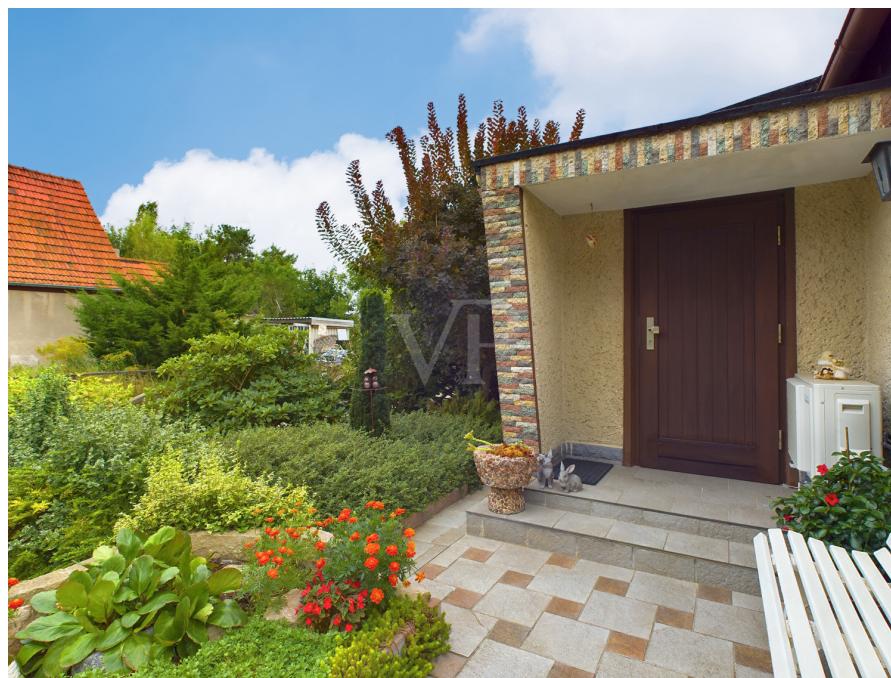
Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	26.09.2034	Final Energy Demand	316.70 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

The property



Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

The property



Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

The property



Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

The property



Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

The property



Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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: 24206045 - 15713 Niederlehme

A first impression

ATTENTION: SALE WITH USUFFALO! Offered for sale is a detached house on a plot of approximately 538 m² in Niederlehme. The property is being sold with a lifelong right of residence for the current owners (a married couple). The established neighborhood is characterized by semi-detached houses and newer, individually designed detached homes. The house was originally built in 1939 using solid construction methods and was later extended with a solid garage, a guest house, and a laundry room. An extension to the house was added in 1975, also using solid construction methods. In 1994/1995, new windows were installed, a new fitted kitchen was built, and the bathroom was completely renovated in 2014. The living space is approximately 85 m², with a total of 3 rooms (excluding the guest house). The entrance to the house and the garage are located on the street side. The house is completely enclosed by a fence. A sunny and well-maintained front garden offers additional seating in the mornings. The floors are primarily carpeted, while the bathroom and kitchen are tiled. A wooden staircase in the hallway leads to the attic, which contains the bedroom and additional living space. The partial basement is well-maintained and completely dry. It is accessed via the rear of the garage.

Usufruct: What does that mean? Usufruct refers to the right to live in a house or property and use it as one sees fit. A usufruct cannot be inherited (§ 1061 German Civil Code). The usufructuary (the seller of the property) is responsible for maintaining the property. However, major repairs are the responsibility of the owner. NOTE: The usufruct is registered in first priority in the land register; therefore, financing the purchase price with equity capital is recommended.

Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

Details of amenities

EINFAMILIENHAUS:

- massive Bauweise, Baujahr 1939
- Einbauküche mit allen Geräten 1995
- Mauerwerks-Innen-Dämmung im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Klinker-Dämmung am Badezimmer-Giebel
- 1993 neues, gedämmtes Dach mit engobierten Dachsteinen
- 1995 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Oliven
- Kontakt-Alarmanlage an den Fenstern
- 1995 elektrische Rollläden (außer Bad und Küche)
- 1995 Installation neuer Elektroleitungen
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Waschmaschinenplatz im Vorraum vom Bad
- 4-zügiger Schornstein im Haus vorhanden

AUßenbereich:

- gepflasterte Terrassen
- gepflasterter Eingangsbereich
- gepflasterte Terrasse mit 2 Markisen
- ehem. Abwassergrube wird als Regenwasserzisterne genutzt (ca. 8 m³)
- Garage mit Starkstrom
- Gästehaus (ohne Genehmigung errichtet)
- Carport für Wohnmobil
- Geräteschuppen
- gepflegter Garten mit Hecken, Obstbäumen und Zierpflanzen
- Internetverfügbarkeit: Glasfaseranschluss liegt in der Straße, vor der Immobilie

GRUNDBUCHSTAND:

- lastenfrei

Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

All about the location

GEOGRAFIE:

Niederlehme liegt südöstlich von Berlin, am Ostufer der Dahme.

Zugehörig ist der Ortsteil Ziegenhals. Im Zuge der Gebietsreform wurde Niederlehme einer von sieben neuen Ortsteilen der Stadt Königs Wusterhausen.

LAGE/VERKEHR:

Königs Wusterhausen - Niederlehme liegt zu beiden Seiten der Dahme. 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. Eine Buslinie bedient den S-Bahnhof Königs Wusterhausen. Von dort aus gelangt man über den Berliner S-Bahn-Ring oder der Regionalbahn zügig das Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen BER ist in 15 Autominuten zu erreichen.

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. Niederlehme hat eine Grundschule, eine Montessori - Schule und zwei Kitas.

FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Bundeswasserstraßen der Dahme und den offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot viele Ziele zu erreichen.

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. Königs Wusterhausen hat den Namenszusatz "Rundfunkstadt" (hier ist die Wiege des deutschen Rundfunks auf dem Funkerberg), hat ein Schloss (Soldatenkönig, Friedrich der Große), eine Fachhochschule für Finanzen, eine Verwaltungsakademie, ein Amtsgericht, ein Krankenhaus u.v.m.

Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 316.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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. 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 vorgemerkt 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.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 24206045 - 15713 Niederlehme

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