

Königs Wusterhausen – Neue Mühle

# Waterfront location with boat mooring - Rented condominium

Property ID: 25206077-EG-links



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

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25206077-EG-links - 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: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25206077-EG-links        |
| Living Space         | ca. 84 m <sup>2</sup>    |
| Rooms                | 3                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 1997                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 450.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2014                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use                                    |

Property ID: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 114.60 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 26.09.2028         | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2014                      |



Property ID: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## The property



Property ID: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## The property





Property ID: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## The property



Property ID: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## 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: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## A first impression

ATTENTION BOAT LOVERS - PRIME WATERFRONT LOCATION! For sale is a sunny and well-designed condominium. This 3-room apartment is located in a well-maintained multi-family building in a prime waterfront location directly on Lake Krimnick, on a plot of approximately 2225 m<sup>2</sup>. The complex consists of two multi-family buildings, each with 8 apartments. Each apartment in this building includes access to a boat slip. The slips are located directly adjacent to the apartment, facing the lake. The apartment is on the ground floor, to the left, and features a southwest-facing terrace with a garden area and a view of the lake, directly overlooking the jetty. The apartment is entered through a spacious hallway. From here, you enter the living room with a dining area and open-plan kitchen. This bright room has floor-to-ceiling windows with access to the southwest-facing terrace. From here, the new resident will enjoy a breathtaking view of Lake Krimnick. Lake Krimnick is part of the federal waterways network. From here, you can take a boat to the Baltic Sea and even as far as the Mediterranean. The bright master bathroom features a double vanity, a shower, and a corner bathtub. A large mirror is located directly above the vanity. The bathroom walls are tiled with marble. The master bathroom has a window. Directly opposite the bathroom is an additional interior guest toilet. Two further rooms are also available. Each room has ample natural light and sunshine. All windows are equipped with manual exterior blinds and lockable windows. An underground parking space, a cellar storage unit, a shared bicycle storage room, and a laundry room are also included with the apartment and are part of the purchase price. The current tenants have already been informed of the sale of the apartment. There is strong interest in remaining in the apartment. A regional property management company manages the residential complex and the owners' association. Net rental income (excluding utilities): €1,086/month = €13,032/year including underground parking space (€70/month). Interested? Arrange a viewing appointment with us today.

Property ID: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Details of amenities

### ALLES IM ÜBERBLICK:

- ? Wohnfläche: ca. 85 m²
- ? Zimmer: 3, Holzfenster: 2-fach verglast
- ? Gäste-WC
- ? Bad mit Waschtisch, Wanne, Dusche und Fenster
- ? Küche - Eigentum des Mieters
- ? Stufenlose Terrasse nach Süden ausgerichtet
- ? Gartenanteil, direkt an der Terrasse und seitlich vom Haus
- ? Bootsliegeplatz
- ? Kellerabteil
- ? Großer Tiefgaragenplatz
- ? Sanierung der Fassaden 2023

### HAUSGELD PRO MONAT:

590 € setzt sich wie folgt zusammen:

- > 335 € BK-Vorauszahlungen (Mieter)
- > 121 € Erhaltungsrücklagen (Eigentümer)
- > 134 € nicht umlagefähige Kosten (Eigentümer)

-----  
590€ gesamt ab 1.1.2025

**Property ID: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle**

## All about the location

### GEOGRAFIE:

Diese Liegenschaft 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 Teil des Krüpelsees, fort. 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: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.9.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 114.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
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 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.



Property ID: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## 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](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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