

Niederlehme

## OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN - Se vende casa unifamiliar sólida con usufructo vitalicio

*Número de propiedad: 24206045*



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

**PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 538 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## De un vistazo

Número de propiedad	24206045
Superficie habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	1.5
Año de construcción	1939
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	179.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural ligero	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	26.09.2034	Demanda de energía final	316.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propiedad



Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propiedad



Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propiedad



Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propiedad



Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propiedad



Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propiedad



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.

Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Una primera impresión

ATENCIÓN: ¡VENTA CON USUFFALO! Se ofrece a la venta una casa unifamiliar en una parcela de aproximadamente 538 m<sup>2</sup> en Niederlehme. La propiedad se vende con derecho de residencia vitalicia para los actuales propietarios (un matrimonio). El consolidado barrio se caracteriza por casas adosadas y casas unifamiliares más nuevas, de diseño individual. La casa se construyó originalmente en 1939 con métodos de construcción sólidos y posteriormente se amplió con un garaje sólido, una casa de invitados y un lavadero. En 1975 se añadió una ampliación a la casa, también con métodos de construcción sólidos. En 1994/1995, se instalaron nuevas ventanas, se construyó una cocina nueva y el baño se renovó por completo en 2014. La superficie habitable es de aproximadamente 85 m<sup>2</sup>, con un total de 3 habitaciones (sin incluir la casa de invitados). La entrada a la casa y el garaje se encuentran en el lado de la calle. La casa está completamente vallada. Un soleado y bien cuidado jardín delantero ofrece un espacio adicional para sentarse por las mañanas. Los suelos son principalmente de moqueta, mientras que el baño y la cocina son de baldosas. Una escalera de madera en el pasillo conduce al ático, que alberga el dormitorio y una sala de estar adicional. El semisótano está bien mantenido y completamente seco. Se accede a él por la parte trasera del garaje. Usufructo: ¿Qué significa eso? El usufructo se refiere al derecho a vivir en una casa o propiedad y a usarla como se considere oportuno. Un usufructo no se puede heredar (§ 1061 del Código Civil alemán). El usufructuario (el vendedor de la propiedad) es responsable del mantenimiento de la misma. Sin embargo, las reparaciones importantes son responsabilidad del propietario. NOTA: El usufructo se inscribe con prioridad en el registro de la propiedad; por lo tanto, se recomienda financiar el precio de compra con capital propio.

Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Detalles de los servicios

### 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 m<sup>3</sup>)
- 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

Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehma

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 316.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehma

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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