Niederlehme

# KAPITALANLAGE - Solides Einfamilienhaus mit lebenslangem Nießbrauchrecht zu verkaufen

***Número de propiedad: 24206045***

**PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85 m$^2$ • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 538 m$^2$**

**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 m² |
| 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 válido hasta | 26.09.2034 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 316.70 kWh/m²a |
| 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

**Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme**

# Una primera impresión

ACHTUNG: VERKAUF MIT NIESSBRAUCHRECHT!
Angeboten wird ein Einfamilienhaus auf einem ca. 538 m² großen Grundstück in Niederlehme. Die Immobilie wird mit einem lebenslangen Wohnrecht für die jetzigen Eigentümer verkauft (Ehepaar).

Die gewachsene Umgebung der Immobilie ist geprägt von Siedlungshäusern und neuen, individuellen Einfamilienhäusern.

Das Haus wurde ursprünglich 1939 massiv erbaut, später mit einer massiven Garage, einem Gästehaus und einer Waschküche erweitert. Ein Anbau an das EFH erfolgt 1975, ebenfalls in massiver Bauweise. In den Jahren 1994/1995 wurden neue Fenster eingesetzt, eine neue Einbauküche errichtet und das Bad wurde 2014 komplett saniert. Die Wohnfläche beträgt ca. 85 m², mit insgesamt 3 Zimmern (ohne Gästehaus).

Der Eingang des Hauses befindet sich straßenseitig, ebenso die Garage. Das Haus ist komplett von einer Zaunanlage umfriedet. Ein sonniger und gepflegter Vorgarten bietet eine zusätzliche Sitzgelegenheit am Vormittag.

Die Fußböden sind hauptsächlich mit Teppich ausgelegt, das Bad und die Küche wurden gefliest.

Über eine Holztreppe im Flur gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befindet sich das Schlafzimmer und zusätzliche Nutzfläche. Der Teilkeller befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist vollkommen trocken. Diesen erreicht man über den hinteren Bereich der Garage.

NIEßBRAUCHRECHT, was heißt das?
Nießbrauch bezeichnet das Recht, ein Haus oder ein Grundstück zu bewohnen und nach eigenem Ermessen zu nutzen. Ein Nießbrauchrecht kann nicht weiter vererbt werden (§ 1061 BGB). Der Nießbrauchberechtigte (Verkäufer der Immobilie) ist für die Erhaltung der Immobilie verantwortlich. Größere Reparaturen sind allerdings Sache des Eigentümers.

HINWEIS:
Das Nießbrauchrecht wird im 1. Rang des Grundbuches eingetragen, von daher ist eine Finanzierung des Kaufpreises nur mit Eigenkapital gewünscht.

**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 Regenwasserzysterne 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

**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 Niederlehme**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.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 vorgemerkte 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 Immobile, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**Número de propiedad: 24206045 - 15713 Niederlehme**

# 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com