

Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

# Exklusives Seeanwesen mit Villa & eigener Schwimmhalle in Königs Wusterhausen-Senzig

*Número de propiedad: 26206004-P*



**PRECIO DE COMPRA: 2.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.497 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig**

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

Número de propiedad: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

## De un vistazo

Número de propiedad	26206004-P	Precio de compra	2.050.000 EUR
Superficie habitable	ca. 243 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de mansarda	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2007	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	44.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.02.2036	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2007

**Número de propiedad: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig**

## Una primera impresión

In einer der begehrtesten Lagen von Königs Wusterhausen, im charmanten Ortsteil Senzig, präsentiert sich diese außergewöhnliche Seeimmobilie in absolut privilegierter Position direkt am Krimnicksee. Eingebettet in eine kleine, geschützte Bucht eröffnet sich hier ein Rückzugsort, der Privatsphäre, Ruhe und Natur auf einzigartige Weise vereint. Der Blick schweift über das Wasser und ins satte Grün der Umgebung.

Die repräsentative Villa überzeugt durch ihre elegante und zugleich zeitlos charmante Bauweise sowie eine hochwertige, massive Ausführung. Auf drei vollwertigen Geschossen – inklusive eines vollständig ausgebauten Kellers – entfaltet sich ein großzügiges Raumangebot, das sowohl gehobenen Wohnansprüchen als auch individuellen Nutzungskonzepten gerecht wird. Durchgängige Fußbodenheizung sorgt in allen Bereichen für ein angenehmes Wohnklima, während die Kombination aus moderner Wärmepumpe und Gasheizung eine sehr gute Energieeffizienz gewährleistet und das Objekt auch technisch auf einem zeitgemäßen Stand positioniert.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die hauseigene Schwimmhalle, die ein Höchstmaß an Lebensqualität bietet und den exklusiven Charakter des Anwesens unterstreicht. Ergänzt wird dieses besondere Wohngefühl durch eine großzügige Terrasse, die zum Verweilen einlädt und den direkten Bezug zur Natur und zum Wasser erlebbar macht.

Das weitläufige Grundstück selbst bietet zusätzliche Besonderheiten: Im vorderen Bereich befindet sich ein liebevoll angelegter, großzügiger Teich und eine Doppelgarage, während die Villa angenehm von der Straße zurückgesetzt liegt und somit ein hohes Maß an Ruhe und Ungestörtheit garantiert. Des Weiteren bietet

dieses außergewöhnliche Seeanwesen eine eigene Steganlage, die den direkten Zugang zum Krimnicksee ermöglicht. Ob für entspannte Stunden am Wasser, das Anlegen eines Bootes oder als Ausgangspunkt für Wassersportaktivitäten – dieser private Zugang unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie und macht die besondere Lage am Wasser in ihrer ganzen Qualität erlebbar. Der repräsentative Vorbereich wird durch ein großzügig angelegtes Rondell mit einem dekorativen Brunnen geprägt.

Neben den architektonischen und lagebedingten Qualitäten eröffnet diese Immobilie auch aus wirtschaftlicher Sicht eine interessante Perspektive. Die Eigentümer zeigen sich hinsichtlich der Kaufpreisgestaltung flexibel, wünschen jedoch noch eine Vereinbarung für ein Wohnrecht. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, ein monatliches Entgelt zu vereinbaren, wodurch sich die Immobilie zunächst als attraktive Kapitalanlage darstellt und gleichzeitig eine langfristige Perspektive zur späteren Eigennutzung bietet – eine seltene Kombination aus Investment und persönlicher Zukunftssicherung.

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint exklusive Wasserlage, hochwertige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Gesamtpaket, das sowohl emotionale als auch wirtschaftliche Aspekte auf höchstem Niveau anspricht. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Número de propiedad: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig**

## Todo sobre la ubicación

### LAGE:

Senzig ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen und liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Der Ort erstreckt sich über fünf Kilometer von Königs Wusterhausen entlang der L40 (Chausseestraße/An der Chaussee) südlich der Dahme (Krüpelsee und Krimnicksee) in west-östlicher Ausdehnung.

Senzig liegt südlich vom Krimnicksee, südwestlich liegt die Waldsiedlung Waldesruh am Zeesener See und östlich liegt die Siedlung Krüpelsee am Krüpelsee. Begrenzt wird Senzig durch die drei Seen Richtung Norden und Südwesten und Wald in Richtung Süden, Westen und Osten, abgesehen von einem breiten Feldstreifen am Gussower Weg Richtung Südosten, genannt Senziger Heide. Teilflächen der Senziger Gemarkung gehören zum 1995 gebildeten Naturschutzgebiet Tiergarten, dessen Kern, das alte königliche Jagdrevier Tiergarten, im Westen an Senzig grenzt.

### VERKEHR:

Der Ort hat mit der L 40 Straßenanbindung an Königs Wusterhausen und Neue Mühle Richtung Westen und Bindow in Richtung Osten. Mit dem Auto gelangt man bequem über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie mit der S-Bahn und der Regionalbahn in Königs Wusterhausen in das Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen BER liegt in ca. 20 km Entfernung.

### INFRASTRUKTUR:

Senzig verfügt über zwei Kindergärten, eine Grundschule, Arztpraxen, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Alle weiterführenden Schulen, wie Oberschule, Gesamtschule und Gymnasium,

befinden sich in Königs Wusterhausen. Im nahegelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 200 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis genießen und darüber hinaus große Freizeitangebote wie z. B. Kino, Bowling usw. nutzen.

#### FREIZEIT/NATUR:

In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die durch Wiesen und Wälder umsäumt werden. 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.

**Número de propiedad: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig**

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

## 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)