Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

Idyllische Seeliegenschaft am Krossinsee - vor den Toren Berlins

CODE DU BIEN: 23206041

PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 100 m^2 • **PIÈCES:** 3 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.174 m^2

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23206041
Surface habitable	ca. 100 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	849.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.06.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	145.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

Une première impression

Verkauft wird eine idyllische Seeliegenschaft am Krossinsee, vor den Toren Berlins im Grünen Wernsdorf, einem Ortsteil von Königs Wusterhausen. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.174 m² in einer gewachsenen Einfamilienhaus- sowie Erholungssiedlung. Die Liegenschaft liegt in der Sackgasse einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit Anliegerverkehr. Das direkte Wohnumfeld wird durch gepflegte Einfamilienhäuser und einer guten Milieustruktur geprägt. Die Medien der Elektrizität, Kanalisation sowie ein Stadtwasser-Anschluss für Trinkwasser liegen auf dem Grundstück.

Das Landhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m² und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. 2 Zimmer, ein Dachstudio, ein Badezimmer und eine eingerichtete Einbauküche mit Essbereich gehören zur Ausstattung. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Flur in das nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer mit angrenzender, ca. 20 m² Sonnenterrasse und in das geflieste Badezimmer.

Vom Wohnzimmer führt eine offene Holztreppe in das helle, galerieartig angelegte Obergeschoss. Hier steht ein großzügiger Schlaf-/, Wohn-/ und Arbeitsbereich mit Zutritt auf den nach Süden ausgerichteten Balkon zur Verfügung. Das ausgebaute Dachstudio ist ohne weiteres als Arbeits-/, Gäste-/ oder Schlafzimmer nutzbar.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei Räume. Die im Untergeschoss liegende ehemalige Garage (Raum 1) wird momentan als Stauraum genutzt. Der Hauswirtschafts-/ Hausanschlussraum (Raum 2) befindet sich ebenfalls im Teilkeller und verfügt zusätzlich über einen Waschmaschinenanschluss.

Highlight des großen und gepflegten Grundstücks ist die eigene Uferzone mit direktem Wasserzugang und zwei eigenen Bootsstegen. Hier finden Wassersport- und Badefreunde ihren Ausgleich. Atemberaubende Sonnenuntergänge lassen sich von der Terrasse oder der Uferzone wunderbar beobachten. Gemeinsam mit Familie oder Freunden kann man entspannt den Tag ausklingen lassen und sich von der Hektik des Alltags erholen. Über die Wasserstraßen der offenen Seen haben Motorbootfreunde die Möglichkeit, die Ostsee und das Mittelmeer zu erreichen.

WICHTIG:
Ein Steg wird mit einem auf dem Grundstück eingetragenem Wegerecht vom Nachbarn genutzt !

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

Détails des commodités

HAUS:
- Kamin
- Balkon
- Alarmanlage
- Laminat-/ und Fliesenböden
- gefliestes Badezimmer
- Einbauküche inkl. aller elektr. Geräte
- Teilkeller (ehemals Garage)

AUSSENANLAGEN:
- Zaunanlage
- Carport
- Brunnen
- Slipanlage (nicht mehr aktiv)
- 2 Bootsstege
- Rasenroboter
- Gartenbewässerungsanlage
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

Tout sur l'emplacement

LAGE:
Wernsdorf ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und liegt südöstlich von Berlin.

VERKEHRSINFRASTRUKTUR/VERKEHRSANBINDUNG:
In das Berliner Zentrum gelangt man mit dem Auto bequem über die Bundesautobahn 113 bzw. 10, oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn, ab Königs Wusterhausen und Erkner. Mit der Regionalbahn ist das Stadtzentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und mit der S-Bahn in ca. 45 Minuten. Am Flughafen BER ist man in ca. 15 Autominuten.
Die Tesla-Gigafactory in Grünheide ist in nur knapp 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

SCHULEN/INFRASTRUKTUR:
Königs Wusterhausen verfügt über mehrere Kita's, 7 Grundschulen, 2 Oberschulen wovon die Johann-Gottfried-Herder Schule eine Europaschule ist, 1 Gesamtschule, 2 Gymnasien, 1 Förderschule und 1 Oberstufenzentrum.

Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte sind in erreichbarer Nähe.
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. 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 ins Berliner Stadtzentrum und auch bis zur Ostsee zu schippern.

SONSTIGES:
Königs Wusterhausen hat den Namenszusatz "Rundfunkstadt" (hier ist die Wiege des deutschen Rundfunks auf dem Funkerberg), ist ehemalige Kreisstadt, hat ein Schloss (Soldatenkönig, Friedrich der Große), eine Fachhochschule für Finanzen, eine Verwaltungsakademie, ein Krankenhaus etc.

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2033.
Endenergiebedarf beträgt 145.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 23206041 - 15713 Königs Wusterhausen / Wernsdorf – Wernsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com