

**Wildau**

## **Maison individuelle bien entretenue de 4 pièces, piscine, sauna et sous-sol complet - située dans un quartier recherché de Wildau**

**CODE DU BIEN: 25206058**



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

**PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 701 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

- **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: 25206058 - 15745 Wildau**

## En un coup d'œil

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>25206058</b>        |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 144 m²</b>      |
| <b>Type de toiture</b>       | <b>à deux versants</b> |
| <b>Pièces</b>                | <b>4</b>               |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>3</b>               |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>3</b>               |
| <b>Année de construction</b> | <b>1998</b>            |

|                                     |                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>699.000 EUR</b>                                                                                         |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                                                 |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>                           |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                                            |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>Composants préfabriqués</b>                                                                             |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 109 m²</b>                                                                                          |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 03.07.2035           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 96.90 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                      | C                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2021                   |

**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## La propriété



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.

**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## Une première impression

À vendre : une maison individuelle solide avec un grand jardin bien entretenu, située dans le cadre idyllique de Wildau, au sud-est de Berlin. Nichée dans un quartier résidentiel calme et bien entretenu, cette propriété de 701 m<sup>2</sup> environ bénéficie d'un terrain ensoleillé et préservé, dans une zone à circulation locale limitée à 30 km/h. Un portail électrique donne accès à la propriété, qui comprend également un garage double chauffé. L'allée pavée est attrayante et accueillante. Le vaste espace extérieur est idéal pour la détente. Le jardin, baigné de soleil, offre un bel espace. Une fontaine agrément la pièce, simplifiant ainsi l'entretien de la pelouse et des plantes. Une terrasse moderne et très spacieuse invite à la relaxation en famille ou entre amis en fin de journée, loin du tumulte quotidien. Le futur propriétaire pourra encore y intégrer ses propres idées d'aménagement. Avec quatre pièces et une surface habitable d'environ 144 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un espace généreux pour concrétiser votre vision d'une maison idéale. En entrant dans le hall lumineux, à gauche se trouvent un bureau (pouvant également servir de chambre, de chambre d'enfant ou de chambre d'amis) et des toilettes avec douche. En face, le vaste séjour/salle à manger s'ouvre sur une terrasse exposée plein sud. À droite, la cuisine est entièrement équipée (éléments intégrés, électroménager) et dispose d'un coin repas. Le séjour/salle à manger, lumineux et accueillant, est doté de baies vitrées donnant sur une terrasse d'environ 50 m<sup>2</sup> exposée plein sud et sur un jardin paysager. La propriété comprend également une piscine sur la terrasse, équipée d'un système de pompe et de filtration ainsi que d'une pompe à chaleur indépendante. Un escalier en granit de qualité mène à l'étage. On y trouve une grande salle de bains familiale avec baignoire et bidet, une chambre d'enfant et une suite parentale très spacieuse avec dressing et balcon exposé plein sud. Le sous-sol offre 79 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espace habitable et comprend quatre grandes pièces. Ces pièces comprennent une chaufferie (pièce de rangement), une salle de loisirs pouvant servir de chambre, de chambre d'enfant ou de chambre d'amis, une autre salle de loisirs avec dressing pouvant également servir de chambre, de chambre d'enfant ou de chambre d'amis, une salle de bains avec douche et une buanderie équipée d'un raccordement pour machine à laver et d'un sauna.

**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## Détails des commodités

### EINFAMILIENHAUS:

- 2-fach verglaste Holzfenster
- Einbauküche inkl. aller Einbaugeräte
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Alarmanlage mit Wachschatz-Aufschaltung
- Klimaanlage im Schlafzimmer (Obergeschoss)
- Manuelle Rollläden im Keller-/ und Obergeschoss
- Wohnzimmer mit Kamin und Austritt auf die Terrasse
- Fußböden mit Fliesen, Granit und Teppichboden belegt
- Keller-/ Erd-/ und Obergeschoss mit Heizkörpern ausgestattet
- Untergeschoss (Keller) Massivbauweise, darauf Fertigteilbauweise

### AUSSENBEREICH:

- Garten-/ und Gerätehaus
- Massive Doppelgarage (beheizt)
- Moderne und großzügige Terrasse
- Komplette eingefriedetes Grundstück
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Großzügige Gartenfläche mit viel Platz
- Zaunanlage mit elektrischer Toreinfahrt
- Pool inkl. mit Pumpen-/ und Filteranlage
- Hochwertige Zaunanlage mit elektrischer Toreinfahrt (vollverzinkt & pulverbeschichtet)

### INTERNETVERFÜGBARKEIT:

- Glasfaseranschluss liegt in der Straße

**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## Tout sur l'emplacement

### GEOGRAFIE:

Wildau ist eine Stadt mit ca. 10.400 Einwohnern nur wenige Kilometer vor der südlichen Stadtgrenze der deutschen Hauptstadt entfernt. Aber nicht nur die unmittelbare Nähe zu Berlin steht für ausgezeichnete Standortbedingungen - Wildau hat auch selbst eine Menge zu bieten.

### LAGE/VERKEHR:

Die Stadtgrenze zu Berlin liegt ca. 7 km entfernt, das Zentrum ca. 35 km. Wildau liegt direkt am Autobahnring A10, in der Nähe des Schönefelder Kreuzes mit der A13 und A113. Wildau hat Anschluss an die Stadtbahn-Linie S46. Die Entfernung zum neuen Berliner Flughafen BER beträgt nur ca. 13 km.

### INFRASTRUKTUR:

Wildau ist ein außergewöhnlich gut entwickelter Bildungsstandort. Kitas, öffentliche und private Schulen, die größte Fachhochschule Brandenburgs, die Technische Hochschule Wildau sowie zahlreiche, namhafte Fort- und Weiterbildungseinrichtungen ermöglichen den Wildauern ein lebenslanges Lernen.

### WIRTSCHAFT:

Wildau bildet zusammen mit den Gemeinden Königs Wusterhausen und Schönefeld den regionalen Wachstumskern "Schönefelder Kreuz". Die drei Kommunen verfügen über unterschiedliche Kompetenzen und schaffen gemeinsam zukunftsorientierte Synergien, die nicht nur für das Wachstum der Region, sondern für das gesamte Land Brandenburg von Bedeutung sind.

### FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Neben zahlreichen Sport- und Wellnesseinrichtungen laden Wald, Wiesen und Wasser zu Aktivitäten und Bewegung ein. Hier kann man entspannen und 120 km abwechslungsreiche Natur erwandern oder per Rad erkunden.

Wildau verfügt über fast großstädtische Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Neben zahlreichen Nahversorgungseinrichtungen bietet eines der größten Shopping-Center Deutschlands, das A10 Center, eine Angebotsvielfalt, die kaum Wünsche offen lässt. Darüber hinaus verfügt Wildau über ein Multiplex-Kino, ein Bowling-Center und ein breit gefächertes gastronomisches Angebot.

**CODE DU BIEN: 25206058 - 15745 Wildau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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 Handelsregistersauszugs, 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: 25206058 - 15745 Wildau**

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

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

---

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