

Niederlehme

# OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT - Maison individuelle solide avec droits d'usufruit viagers à vendre

CODE DU BIEN: 24206045

WOHNRECHT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 538 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme

- 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: 24206045 - 15713 Niederlehme

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24206045
Surface habitable	ca. 85 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	1.5
Année de construction	1939
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	179.000 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, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	316.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2014



CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propriété





CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propriété





CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propriété





CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propriété





CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme

## La propriété



CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme

## 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: 24206045 - 15713 Niederlehme**

## Une première impression

ATTENTION : VENTE AVEC USUFFALO ! Maison individuelle sur un terrain d'environ 538 m<sup>2</sup> à Niederlehme. La propriété est vendue avec un droit d'habitation viager pour les propriétaires actuels (un couple). Le quartier résidentiel est composé de maisons jumelées et de maisons individuelles plus récentes, au design soigné. Construite initialement en 1939 selon des méthodes de construction robustes, la maison a été agrandie par la suite avec un garage, une dépendance et une buanderie. Une extension a été ajoutée en 1975, également selon des méthodes de construction robustes. En 1994/1995, de nouvelles fenêtres ont été installées, une nouvelle cuisine équipée a été aménagée et la salle de bains a été entièrement rénovée en 2014. La surface habitable est d'environ 85 m<sup>2</sup>, avec un total de 3 pièces (dépendance exclue). L'entrée de la maison et le garage se situent côté rue. La propriété est entièrement clôturée. Un jardin ensoleillé et bien entretenu à l'avant offre un espace de détente agréable le matin. Les sols sont principalement recouverts de moquette, tandis que la salle de bain et la cuisine sont carrelées. Un escalier en bois dans le couloir mène aux combles, qui abritent la chambre et un espace de vie supplémentaire. Le sous-sol partiel est en bon état et parfaitement sec. On y accède par l'arrière du garage. Usufruit : qu'est-ce que cela signifie ? L'usufruit désigne le droit d'habiter une maison ou un bien immobilier et d'en disposer à sa guise. L'usufruit ne peut être transmis par succession (article 1061 du Code civil allemand). L'usufruitier (le vendeur du bien) est responsable de son entretien. Cependant, les réparations importantes sont à la charge du propriétaire. Remarque : l'usufruit est inscrit en priorité au registre foncier ; par conséquent, un financement du prix d'achat par apport personnel est recommandé.



**CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 24206045 - 15713 Niederlehme**

## 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)