

Königs Wusterhausen / Zernsdorf

# Moderne und neuwertige Stadtvilla in begehrter Lage von Zernsdorf

????????? ??????????: 24206006



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

???? ??????: 829.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 854 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24206006	????? ???????	829.000 EUR
????????????	ca. 165 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	5	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
?????????????? ???	4	????????????	MwSt.) des
????????????		????????????????	beurkundeten
????????????	2	????????????????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	2018	??????	
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????????	?????????, WC
	?????? ?????????????		?????????????, ??????,
			??????,
			????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	ELEKTRO	????????? ???????	32.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	04.02.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????????????	?????????????	

???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ?????????



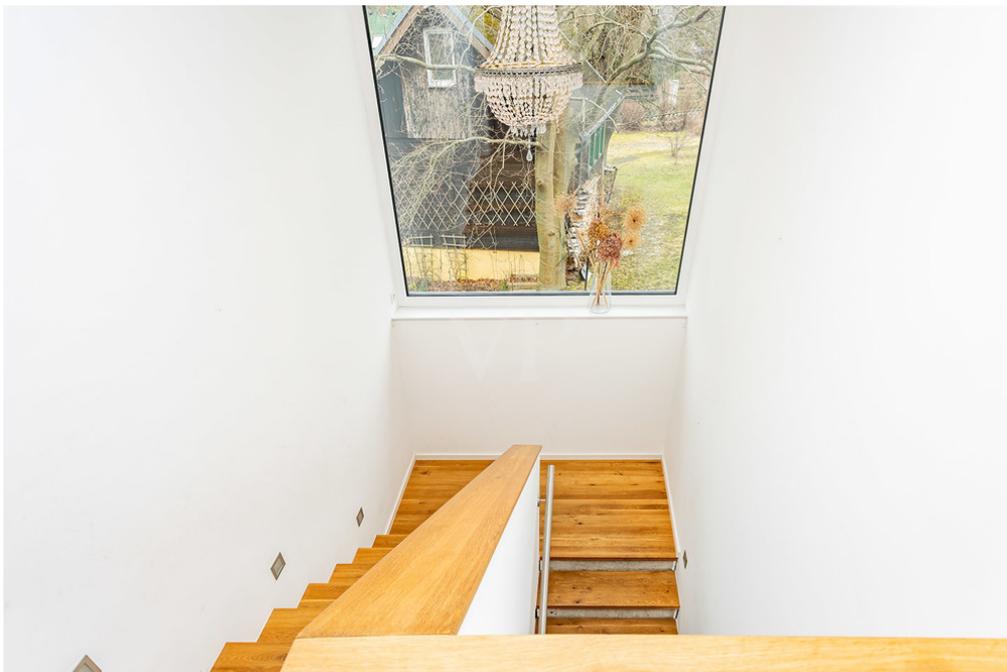
??????? ???????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



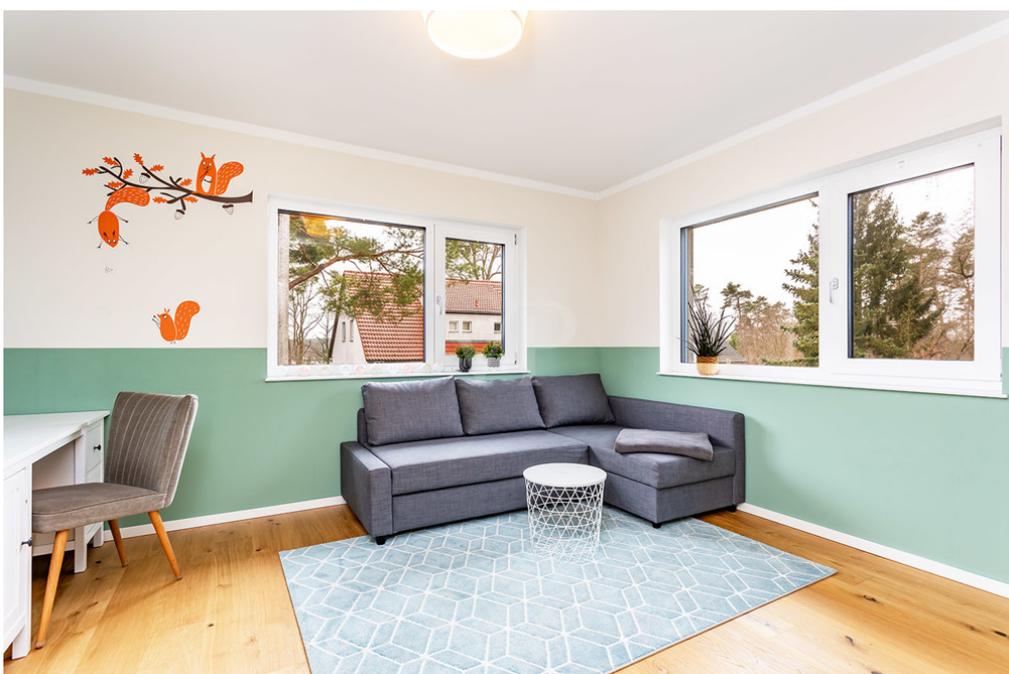
???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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.

???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine neuwertige Stadtvilla in ruhiger und naturnaher Lage von Zernsdorf, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Die Immobilie wurde 2018 errichtet und befindet sich auf einem ca. 854 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>, bestehend aus 5 Zimmern auf zwei Etagen. Die Architektur des Hauses ist modern und sehr ansprechend. Die Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit Anliegerverkehr. Das direkte Wohnumfeld wird durch gepflegte Einfamilienhäuser und einer guten Milieustruktur geprägt. Highlight des Grundstücks ist die Nähe zur Natur. Gemeinsam mit Familie oder Freunden kann man entspannt den Tag ausklingen lassen und sich von der Hektik des Alltags erholen. Eine dreifach gesicherte Haus-Eingangstür gewährt Einlass in die helle Diele. Hervorzuheben ist das große, sonnige und sehr geschmackvoll gestaltete Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur offenen und sehr modernen Küche. Durch bodentiefe Fenster schaut man direkt in den Garten. Darüber hinaus verfügt die Küche über einen Essbereich mit Blick in den Garten und auf die Terrasse. Die praktische Einbauküche besticht durch ihre klaren Linien und den zeitlosen Style. Alle elektrischen Einbaugeräte verbleiben im Haus. Die massive Treppe mit Trittstufen aus Eiche, führt vom Flur des Erdgeschosses in das Obergeschoss des Hauses. Im Obergeschoss befinden sich 3 weitere, großzügige Zimmer (die derzeit als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden), ein Badezimmer sowie eine großzügige und helle Galerie. Die Ausstattung der Keramik- und Sanitäranlagen ist sowohl im Gäste-WC als auch im Masterbad sehr hochwertig. Die Badewanne, eine ebenerdige Dusche, ein Handtuchheizkörper, ein Waschtisch mit Spiegelanlage und WC vervollständigen das ansprechende Badezimmer im Obergeschoss des Hauses.

???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

????????????????? ??? ??????????

HAUS:

- Massivhaus
- Alarmanlage
- Energieeffizienzklasse A
- LOXONE - Smart Home System
- massive Treppe mit Eiche-Stufen
- Dacheindeckung mit Betondachziegeln
- Wohn-/ Ess-/ Küchenbereich mit Kamin
- bodentiefe Fenster im Wohn-/ Essbereich
- Aluminium Fenster mit Dreifachverglasung
- Glasfaseranschluss (Internet) bereits im Haus
- Fußböden mit hochwertigen Fliesen & Parkett belegt
- hochwertige, moderne Einbauküche mit allen elektr. Geräten

AUSSENANLAGEN:

- Kinderspielplatz
- 2 PKW-Stellflächen
- Gartenhaus-/ Gerätehaus
- Grundstück komplett eingefriedet
- Bewässerungssystem von Gardena
- große, gepflasterte Terrasse (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Rasen, Zierpflanzen, Sträucher, Hecken, Pflasterarbeiten
- leichte Hanglage, dadurch mehrere Ebenen auf dem Grundstück geschaffen

??????? ???????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

??? ??? ??? ???????????

LAGE/ GEOGRAFIE: Zernsdorf ist ein Stadtteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und liegt südöstlich von Berlin, im Herzen des wald- und seenreichen Landes Brandenburg, am Ufer von drei Seen. Der größte von diesen ist der Krüpelsee, der eigentlich ein breites Stück der Dahme ist. Die anderen beiden sind der Zernsdorfer Lankensee als Abfluss des Uckleyfließes und der Uckleysee. VERKEHR: Durch die eigene Autobahnanschlussstelle A 9 (Zernsdorf/Niederlehme) der Autobahn A 10/E30/E55 (Berliner Ring) ist es verkehrstechnisch optimal angebunden. Der Flughafen Berlin-Brandenburg in 20 km Entfernung ist ebenfalls bestens zu erreichen. Im Süden befindet sich die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt/Oder. Östlich schließt der Segelfliegerdamm das Gebiet ab und führt direkt zur Autobahnauffahrt. SCHULEN: Zernsdorf verfügt über eine Grundschule und einige KITAS. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in der Stadt Königs Wusterhausen, die durch regelmäßigen Bus- und Regionalverkehr erreicht werden können. FREIZEIT/NATUR: Die Stadtrandlage zu Berlin macht Zernsdorf zu einem beliebten Naherholungsgebiet, dass im Sommer durch die vielen Gäste seine Einwohnerzahl fast verdoppelt. Zernsdorf bietet seinen Anwohnern hervorragende Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt ausreichend Badeseen, wie den Lankensee mit großer Liegewiese und Spielplatz, Radwege, Wanderwege, Reitwege und der Wassersportler kommt hier auch auf seine Kosten. Sehr beliebt sind beispielsweise auch die Bungalow-Hausboote "BunBo", auf denen man erlebnisreiche Stunden oder auch Tage mit der ganzen Familie und Freunden auf dem Wasser verbringen kann. 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.

??????? ???????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 32.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

???????? ??????????: 24206006 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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