

## Wildau

???????????? ???? ???? ???? ???? ???? ????  
???????? ???? Wildau

???????? ?????: 25206055



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

???? ?????: 229.000 EUR • ?????: ca. 58,84 m<sup>2</sup> • ?????: 2

???????? ??????????: 25206055 - 15745 Wildau

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

???????? ??????????: 25206055 - 15745 Wildau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25206055	????? ???????	229.000 EUR
????????????	ca. 58,84 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	????? ??????????????	2025
????? ??????????????	1995	???????	????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25206055 - 15745 Wildau

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ????????????	102.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.06.2028	????????????? ???????????????? ????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ??????????: 25206055 - 15745 Wildau

?? ?????????





???????? ??????????: 25206055 - 15745 Wildau

?? ?????????



???????? ?????: 25206055 - 15745 Wildau

?? ???????



???????? ?????????: 25206055 - 15745 Wildau

?? ????????





??????? ?????????: 25206055 - 15745 Wildau

?? ????????



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.

??????? ?????????: 25206055 - 15745 Wildau

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

???? ?????? ?????????????????? ????? ??????????: ????? ?? ?????????????? ??????????? ?? ???  
????????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?? 1999. ? ??????????????????  
?????? ?????????????? ??? 58,84 ?.??. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??  
????????????? ?????????? ? ??????????. ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ???  
????????????????????? ?????? ? ?????????????? ???, ?????????????? ??? ??? ??????. ????? ?????  
??? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??????????,  
??? ?? ?????? ?? ?????????? ?????????????????????????? ??? ?????????????????????? ????. ?? ??????????????  
????????????? ?????? ?????????? ??????, ?????????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ??????????  
?? ?????????????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??? ??????????. ? ?????????????????? ???  
????????????????????? ?????? ?????????????????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????  
?????. ?????????????????? ??? ?????????????????, ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ??  
????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????? ??????????. ??? ???, ?????? ?????????????? ?? ??? ??  
????? ??????????. ?? ?????????? ?????????, ? ?????????? ??? ?????????????????????, ??? ?????????????? ??  
????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??????  
??? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????? ???  
????????????????????? ??? ?????????????? ??????????????????. ?? ?????????????????????? ??????  
?? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ??? ?? ??? ?????????????????? ?????????.  
????????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????????????? ??????  
????????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??? ???  
?????????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ??????, ?????????? ???  
?????????????. ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????? ??????????. ? ??????????  
????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????? ??? ??????  
????????????? ??? ?????????????????????? ??????????????????. ? ?????????????? ??? ?? ?????????????? ???  
????????????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??????????????????. ?????????????? ?? ???  
????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????????????????? ?????????????? ???  
??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??????  
?????????????????????. ??? ?????????????? ?? ?????? ?? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
?? ?????????? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ??????. ???  
????????????????????, ?? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ??  
??? ?????????????? ?? ?????????????????? ??? ??????.

???????? ??????????: 25206055 - 15745 Wildau

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

WOHNUNG ALLGEMEIN:

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- großer Balkon mit unverbaubaren Blick ins Grüne
- Böden belegt mit Korkboden und Fliesen
- ebenerdige Dusche im Bad
- zeitlose Einbauküche
- Fahrstuhl im Haus
- sofort bezugsfertig
- sehr gute Infrastruktur

??????? ?????????: 25206055 - 15745 Wildau

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

#### 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 Wellnessanlagen 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.



??????? ?????????: 25206055 - 15745 Wildau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

#### 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.

???????? ?????: 25206055 - 15745 Wildau

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

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

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)

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

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