

Wildau

# Jól karbantartott családi ház 4 szobával, medencével, szaunával és teljes pincével - keresett helyen Wildauban

VP azonosító: 25206058



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 701 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Áttekintés

VP azonosító	25206058
Hasznos lakótér	ca. 144 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1998

Vételár	699.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 109 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	96.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021



VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Az ingatlan



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.

VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Az első benyomás

Eladó egy masszív családi ház nagy, gondozott kerttel az idilli Wildauban, Berlin délkeleti részén. Az ingatlan egy gondozott családi házakból álló lakóövezetben található, érintetlen és napos telekkel, egy csendes, 30 km/h-s zónában, ahol csak helyi forgalom van. Elektromos kapu vezet a körülbelül 701 m<sup>2</sup>-es ingatlanhoz, amelyhez egy futótt dupla garázs is tartozik. A térkövezett kocsifelhajtó vonzó és hívogató. A tágas kültéri rész tökéletes a pihenésre. A gondozott kert rengeteg napsütést és teret kínál. A szökőkút megkönnyíti a gyepter és a növények gondozását. A modern és nagyon tágas terasz csábít a kikapcsolódásra családdal és barátokkal a nap végén, és elmenekülhet a mindennapok nyüzsgéséből. Az új tulajdonos továbbra is beépítheti saját tervezési ötleteit a kertbe. Összesen négy szobával és körülbelül 144 m<sup>2</sup> lakótérrel ez az ingatlan bőséges teret kínál ahhoz, hogy megvalósítsa a tökéletes otthonról alkotott elképzeléseit. A világos elosztóba lépve, a bejáratától balra egy dolgozószoba (amely hálósobaként, gyerekszobaként vagy vendégszobaként is használható) és egy vendég WC zuhanyzóval található. A folyosóról egyenesen előre nyílik a tágas nappali/étkező, amelyhez egy déli fekvésű terasz csatlakozik. A folyosótól jobbra található a konyha, beépített szekrényekkel, minden géppel és egy integrált étkezővel. A világos és hívogató nappali/étkező padlótól mennyezetig érő ablakokkal rendelkezik, amelyek a körülbelül 50 m<sup>2</sup>-es déli fekvésű teraszra és a gyönyörűen parkosított kertre nyílnak. Az ingatlanhoz tartozik egy teraszon található medence is, amely szivattyú- és szűrőrendszerrel, valamint külön szivattyúval rendelkezik. Egy kiváló minőségű gránitlépcső vezet a ház felső emeletére. Itt található egy tágas családi fürdőszoba káddal és bidével, valamint egy gyerekszoba és egy nagyon tágas hálószoba gardróbbal és déli fekvésű erkéllyel. Az alagsor további 79 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál, és négy nagy szobából áll. Ezek közé tartozik egy kazánház (tároló), egy hobbiszoba, amely hálósobaként, gyerekszobaként vagy vendégszobaként is használható, egy másik hobbiszoba gardróbbal, amely szintén hálósobaként, gyerekszobaként vagy vendégszobaként használható, egy zuhanyzó fürdőszoba, valamint egy mosógépcsatlakozóval és szaunával felszerelt mosókonyha.

VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Részletes felszereltség

### 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



**VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau**

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25206058 - 15745 Wildau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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