

Niederlehme

# BEFEKTETÉSI LEHETOSÉG - Masszív családi ház örökös haszonélvezeti joggal eladó

VP azonosító: 24206045

WOHNRECHT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 538 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

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

VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24206045                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 85 m <sup>2</sup>                |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 4.5                                  |
| Hálósobák             | 1.5                                  |
| Építés éve            | 1939                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 179.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Beépített konyha                                                  |

VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.09.2034     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 316.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2014                       |



VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Az ingatlan





VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Az ingatlan





VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Az ingatlan





VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Az ingatlan





VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Az ingatlan



VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## 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: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Az első benyomás

**FIGYELEM: ELADÓ USUSFALÓVAL!** Eladó egy családi ház, körülbelül 538 m<sup>2</sup>-es telken Niederlehme-ben. Az ingatlan a jelenlegi tulajdonosok (egy házaspár) számára élethosszig tartó tartózkodási joggal kerül értékesítésre. A kialakult környéket ikerházak és újabb, egyedi tervezésű családi házak jellemzik. A ház eredetileg 1939-ben épült masszív építési módszerekkel, majd később kibővítették egy masszív garázzsal, egy vendégházzal és egy mosókonyhával. A házhoz 1975-ben bővítést építettek, szintén masszív építési módszerekkel. 1994/1995-ben új ablakokat szereltek be, új, beépített konyhát építettek, a fürdoszobát pedig 2014-ben teljesen felújították. A lakótér körülbelül 85 m<sup>2</sup>, összesen 3 szobával (a vendégházon kívül). A ház bejárata és a garázs az utcáfronton található. A házat teljesen kerítés veszi körül. A napos és gondozott elokert további ülohelyeket kínál a délelotti órákban. A padló elsősorban szőnyegpadlós, míg a fürdoszoba és a konyha járólapozott. A folyosóról egy falépcső vezet a padlásra, ahol a hálósoba és egy további lakótér található. A részleges pince jól karbantartott és teljesen száraz. A garázs hátsó részén keresztül közelíthető meg. Haszonélvezet: Mit jelent ez? A haszonélvezet arra a jogra utal, hogy egy házban vagy ingatlanban lakjunk, és azt tetszés szerint használjuk. A haszonélvezet nem öröklhető (a német Polgári Törvénykönyv 1061. §-a). A haszonélvező (az ingatlan eladója) felelős az ingatlan karbantartásáért. A nagyobb javítások azonban a tulajdonos felelőssége. **MEGJEGYZÉS:** A haszonélvezet elsőbbségi sorrendben van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba; ezért ajánlott a vételárat saját tokéval finanszírozni.



VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Részletes felszereltség

### 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

VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24206045 - 15713 Niederlehme

## 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)