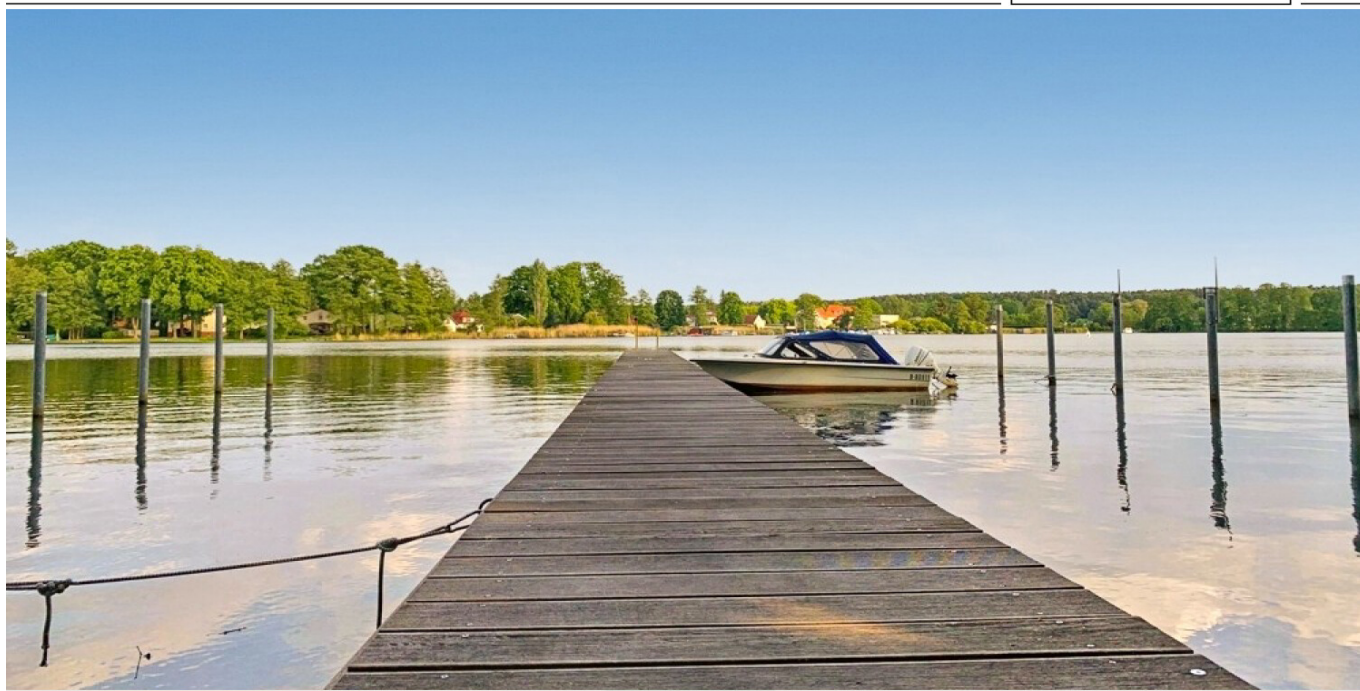


Königs Wusterhausen – Neue Mühle

# Vízparti helyszín csónakkikötővel - Kiadó társasházi lakás

VP azonosító: 25206077-EG-links



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

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

VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25206077-EG-links     |
| Hasznos lakótér       | ca. 84 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3                     |
| Hálósobák             | 2                     |
| Fürdoszobák           | 2                     |
| Építés éve            | 1997                  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs        |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 450.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2014                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat                                 |

VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 26.09.2028 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 114.60 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2014                       |

VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## 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: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Az első benyomás

HAJÓZÁS SZERELMESEK FIGYELEM - KIVÁLÓ VÍZPARTI HELYSZÍN! Eladó egy napos és jól megtervezett társasházi lakás. Ez a 3 szobás lakás egy jól karbantartott társasházban található, kiváló vízparti helyen, közvetlenül a Krimnick-tó partján, egy körülbelül 2225 m<sup>2</sup>-es telken. A komplexum két társasházból áll, mindegyikben 8 apartmannal. Az épület minden lakásához tartozik egy csónakkikötő. A kikötők közvetlenül a lakás mellett, a tóra néznek. A lakás a földszinten, balra található, és egy délnyugati fekvésű terasszal rendelkezik, kertrésszel és tóra néző kilátással, közvetlenül a mólóra nézve. A lakásba egy tágas folyosón keresztül lehet bejutni. Innen jutunk be a nappaliba, étkezővel és amerikai konyhával. Ez a világos szoba padlótól a mennyezetig érő ablakokkal rendelkezik, ahonnan a délnyugati fekvésű teraszra juthatunk ki. Innen az új lakó lélegzetelállító kilátásban gyönyörködhet a Krimnick-tóra. A Krimnick-tó a szövetségi vízi úthálózat része. Innen hajóval eljuthat a Balti-tengerre, sőt, egészen a Földközi-tengerig. A világos fő fürdőszobában dupla mosdó, zuhanyzó és sarokkád található. Közvetlenül a mosdó felett egy nagyméretű tükör található. A fürdőszoba falai márványlapokkal burkoltak. A fő fürdőszobában ablak van. Közvetlenül a fürdőszobával szemben található egy további belső vendég WC. További két szoba is rendelkezésre áll. Minden szoba bőséges természetes fénnel és napfényel rendelkezik. Minden ablak manuális külső redonyokkal és zárható ablakokkal van felszerelve. A lakás vételárában benne foglaltatik egy mélygarázshely, egy pincetároló, egy közös kerékpártároló és egy mosókonyha. A jelenlegi bérloket már tájékoztatták a lakás eladásáról. Nagy az érdeklődés a lakásban maradás iránt. Egy regionális ingatlankezelő cég és a tulajdonosközösség kezeli a lakóparkot. Nettó bérleti díjbevétele (közmuvek nélkül): 1086 €/hó = 13 032 €/év, beleértve a mélygarázshelyiséget (70 €/hó). Érdekl? Egyeztessen velünk egy megtekintési időpontot még ma.

VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## Részletes felszereltség

### ALLES IM ÜBERBLICK:

- ? Wohnfläche: ca. 85 m²
- ? Zimmer: 3, Holzfenster: 2-fach verglast
- ? Gäste-WC
- ? Bad mit Waschtisch, Wanne, Dusche und Fenster
- ? Küche - Eigentum des Mieters
- ? Stufenlose Terrasse nach Süden ausgerichtet
- ? Gartenanteil, direkt an der Terrasse und seitlich vom Haus
- ? Bootsliegeplatz
- ? Kellerabteil
- ? Großer Tiefgaragenplatz
- ? Sanierung der Fassaden 2023

### HAUSGELD PRO MONAT:

590 € setzt sich wie folgt zusammen:

- > 335 € BK-Vorauszahlungen (Mieter)
- > 121 € Erhaltungsrücklagen (Eigentümer)
- > 134 € nicht umlagefähige Kosten (Eigentümer)

-----  
590€ gesamt ab 1.1.2025

**VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle**

## Minden a helyszínról

### GEOGRAFIE:

Diese Liegenschaft liegt in Neue Mühle, dem östlichen Teil der Kernstadt Königs Wusterhausen, im Landkreis Dahme-Spreewald. Neue Mühle hat etwa 1.500 Einwohner. Im Norden grenzen Niederlehme, im Osten Zernsdorf und Senzig sowie im Süden Zeesen - sämtlich Königs Wusterhausener Ortsteile - an Neue Mühle.

### LAGE/VERKEHR:

Königs Wusterhausen - Neue Mühle liegt zu beiden Seiten der Dahme. Nach Südosten setzt sich die Gemarkung des Ortes am Krimnicksee, dem westlichen Teil des Krüpelsees, fort. 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.

### 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.

### FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot direkt bis zur Ostsee zu schippern.

### 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.

VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 114.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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 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.

VP azonosító: 25206077-EG-links - 15711 Königs Wusterhausen – Neue Mühle

## 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)