

Zernsdorf

# Modern wohnen am Wasser - hochwertige Stadtvilla mit privater Seeparzelle

VP azonosító: 26206032



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

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 187 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 760 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf

## Áttekintés

VP azonosító	26206032
Hasznos lakótér	ca. 187 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2017

Vételár	799.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf

## 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: 26206032 - 15712 Zernsdorf**

## **Az elso benyomás**

Dieses im Jahr 2017 massiv errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine außergewöhnliche Großzügigkeit, moderne Architektur sowie eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung. Mit ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche – wohlgermerkt ohne Berücksichtigung der Terrassenflächen – bietet die Immobilie viel Platz für große und kleine Familien sowie ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen und Tätigkeiten wie Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist hierbei die lichtdurchflutete Gestaltung des Hauses: Nahezu sämtliche Wohn- und Schlafräume verfügen über bodentiefe Fenster und schaffen dadurch ein außergewöhnlich helles, offenes und modernes Wohnambiente.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Diele mit ihren hohen Decken ein offenes und repräsentatives Wohngefühl. Ein besonderes Highlight bildet das große Fenster im Treppenaufgang, welches dem gesamten Haus zusätzliche Offenheit und Helligkeit verleiht.

Das Herzstück der Immobilie ist der ca. 51 m<sup>2</sup> große Wohn-, Koch- und Essbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zur umlaufenden Terrasse. Die Terrasse erstreckt sich über die Ost- und Südseite des Hauses und bietet durch die Südostausrichtung ideale Sonnenverhältnisse über den gesamten Tagesverlauf hinweg.

Die Raumaufteilung wurde besonders familienfreundlich und großzügig gestaltet. Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich zum Wohnbereich ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Schlafzimmer eignet. Im Obergeschoss stehen vier weitere großzügige und helle Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei der Zimmer verfügen zusätzlich über separate Ankleidebereiche und bieten dadurch zusätzlichen Wohnkomfort.

Technisch präsentiert sich die Immobilie ebenfalls auf einem modernen Niveau. In sämtlichen Zimmern sind Netzwerkanschlüsse vorhanden, wodurch optimale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming oder Smart-Home-Lösungen geschaffen werden. Ergänzt wird dies durch den vorhandenen Glasfaseranschluss von DNS:NET.

Besonders hervorzuheben ist die im Kaufpreis bereits enthaltene Seeparzelle am Zernsdorfer Lankensee. Die Wasserparzelle umfasst ca. 16 m<sup>2</sup> Fläche (Flur 4, Flurstück 157, Gemarkung Zernsdorf) und ermöglicht einen direkten Zugang zum Wasser. Ein Steg ist derzeit nicht vorhanden, kann jedoch vorbehaltlich behördlicher Genehmigung errichtet werden. Ein kleines Ruderboot befindet sich ebenfalls auf der Parzelle und wird mit übergeben.

**Das ca. 760 m<sup>2</sup> große Grundstück ergänzt die Großzügigkeit des Hauses ideal und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Gartenliebhaber.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Großzügigkeit und dem modernen Wohngefühl dieser Immobilie.**

**VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf**

## **Részletes felszereltség**

- \* **Baujahr 2017**
- \* **massive Bauweise**
- \* **ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Terrassenflächen)**
- \* **Grundstück ca. 760 m<sup>2</sup>**
- \* **zusätzliche Seeparzelle am Zernsdorfer Lankensee inklusive**
- \* **Energieeffizienzklasse B**
- \* **Gasheizung aus dem Baujahr**
- \* **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- \* **Kaminofen im Wohnbereich**
- \* **dreifach verglaste Fenster**
- \* **überwiegend bodentiefe Fenster**
- \* **manuelle Rollläden im Obergeschoss**
- \* **Glasfaseranschluss von DNS:NET**
- \* **zusätzliche Satellitenanlage**
- \* **Netzwerkanschlüsse in sämtlichen Zimmern**
- \* **offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 51 m<sup>2</sup>**
- \* **großes Fenster im Treppenaufgang**
- \* **zwei moderne Vollbäder mit Fenstern**
- \* **ebenerdige Duschen in beiden Badezimmern**
- \* **zusätzlich Badewanne im Obergeschoss**
- \* **großzügiger Eingangsbereich**
- \* **Speisekammer/Abstellbereich unter der Treppe**
- \* **Spitzboden als Lagerfläche**
- \* **umlaufende Terrasse mit Südostausrichtung**
- \* **Laminat- und Fliesenböden**
- \* **dimmbare Beleuchtung in ausgewählten Räumen**
- \* **zusätzlicher Wasseranschluss für Side-by-Side-Kühlschrank**
- \* **Gartenwasserzähler vorhanden**
- \* **Gartenbrunnen vorhanden**
- \* **vorbereitete Leerrohre für spätere Zaunanlage**
- \* **Strom- und Wasseranschlüsse für Gartengerätehaus vorbereitet**

**VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf**

## Minden a helyszínrol

### LAGE:

Zernsdorf ist ein besonders beliebter Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Land Brandenburg. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und der Nähe zu Berlin macht den Ort seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Umland. Besonders Familien, Berufspendler sowie Wassersport- und Naturliebhaber schätzen die hohe Lebensqualität und das entspannte Wohngefühl in der wald- und seenreichen Umgebung.

### GEOGRAFIE:

Zernsdorf liegt südöstlich von Berlin im Herzen des wasser- und waldreichen Dahme-Seengebietes. Der Ort wird von mehreren Seen umgeben und bietet dadurch einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders prägend sind der Krüpelsee sowie der Zernsdorfer Lankensee, welcher als Verbindung zwischen dem Uckleysee und weiteren Wasserwegen dient. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Wasserflächen und gepflegten Wohngebieten mit hoher Lebensqualität. Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner gleichzeitig von einer sehr guten Anbindung an die Hauptstadtregion.

### VERKEHR:

Durch die eigene Autobahnanschlussstelle A10 (Zernsdorf/Niederlehme) an die Autobahn A10/E30/E55 (Berliner Ring) ist Zernsdorf verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Sowohl das Berliner Stadtzentrum als auch der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) sind in kurzer Zeit erreichbar. Zusätzlich verfügt Königs Wusterhausen über einen Regionalbahnanschluss mit direkter Verbindung nach Berlin. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht den Standort insbesondere für Pendler äußerst attraktiv.

### SCHULEN/KITAS:

Zernsdorf verfügt über eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Königs Wusterhausen und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Das familienfreundliche Umfeld, zahlreiche Freizeitangebote sowie die naturnahe Umgebung machen den Ort besonders für Familien mit Kindern attraktiv.

### FREIZEIT/NATUR:

Die unmittelbare Nähe zu den zahlreichen Seen sowie die weitläufigen Wald- und Naturflächen verleihen Zernsdorf einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Ob Baden,

**Wassersport, Bootfahren, Stand-Up-Paddling, Angeln, Radfahren oder ausgedehnte Spaziergänge – die Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung sind nahezu unbegrenzt. Besonders in den Sommermonaten entsteht hier ein beinahe urlaubsähnliches Lebensgefühl direkt vor der eigenen Haustür.**

**Der Zernsdorfer Lankensee mit seinen Badestellen und Wasserzugängen ist ein beliebter Treffpunkt für Anwohner und Besucher gleichermaßen. Darüber hinaus laden zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Seenlandschaften zu Erkundungstouren durch die Natur ein. Die Kombination aus Wasser, Wald und gleichzeitig guter Infrastruktur schafft eine Wohnlage, die Ruhe, Erholung und Alltag auf besondere Weise miteinander verbindet.**

**VP azonosító: 26206032 - 15712 Zernsdorf**

## **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)**