

Niederlehme

OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO - Vendesi solida casa indipendente con diritto di usufrutto a vita

Codice oggetto: 24206045

WOHNRECHT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 538 m²

Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24206045
Superficie netta	ca. 85 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	1.5
Anno di costruzione	1939
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	26.09.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	316.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

La proprietà



Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

La proprietà



Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

La proprietà



Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

La proprietà



Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

La proprietà



Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

La proprietà



A professional group portrait of the Von Poll Immobilien team, consisting of seven individuals (four men and three women) dressed in business attire, standing against a light gray background. The Von Poll Immobilien logo is centered above the group.

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.

Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

Una prima impressione

ATTENZIONE: VENDITA CON USUFFALO! Si propone in vendita una casa indipendente su un terreno di circa 538 m² a Niederlehme. L'immobile viene venduto con diritto di residenza vitalizia per gli attuali proprietari (una coppia sposata). Il quartiere è caratterizzato da case bifamiliari e da nuove case unifamiliari dal design personalizzato. La casa è stata originariamente costruita nel 1939 con solidi metodi di costruzione ed è stata successivamente ampliata con un solido garage, una dependance e una lavanderia. Un ampliamento alla casa è stato aggiunto nel 1975, sempre con solidi metodi di costruzione. Nel 1994/1995 sono state installate nuove finestre, è stata costruita una nuova cucina componibile e il bagno è stato completamente ristrutturato nel 2014. La superficie abitabile è di circa 85 m², con un totale di 3 stanze (esclusa la dependance). L'ingresso alla casa e il garage si trovano sul lato strada. La casa è completamente recintata. Un giardino anteriore soleggiato e ben curato offre ulteriori posti a sedere al mattino. I pavimenti sono principalmente in moquette, mentre il bagno e la cucina sono piastrellati. Una scala in legno nel corridoio conduce alla mansarda, che ospita la camera da letto e un ulteriore spazio abitativo. La parte seminterrata è ben tenuta e completamente asciutta. Vi si accede dal retro del garage. Usufrutto: cosa significa? L'usufrutto si riferisce al diritto di abitare in una casa o in un immobile e di utilizzarlo come si ritiene opportuno. L'usufrutto non è trasmissibile per successione (§ 1061 del Codice Civile tedesco). L'usufruttuario (il venditore dell'immobile) è responsabile della manutenzione dell'immobile. Tuttavia, le riparazioni più importanti sono a carico del proprietario. NOTA: l'usufrutto è registrato in prima priorità nel registro fondiario; pertanto, si consiglia di finanziare il prezzo di acquisto con capitale proprio.

Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

Dettagli dei servizi

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 m³)
- 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

Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 316.70 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 24206045 - 15713 Niederlehme

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com