

Königs Wusterhausen - Wernsdorf

# Charmantes Wassergrundstück mit Bungalow, eigener Steganlage und Bootshaus

*Codice oggetto: 25206017-GS*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.649 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25206017-GS - 15713 Königs Wusterhausen - Wernsdorf**

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

**Codice oggetto: 25206017-GS - 15713 Königs Wusterhausen - Wernsdorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25206017-GS           |
| Superficie netta    | ca. 55 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1936                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 699.000 EUR   |
| Tipo di oggetto                    | Trama   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2006  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile            |

**Codice oggetto: 25206017-GS - 15713 Königs Wusterhausen - Wernsdorf**

## Dati energetici

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo energetico                                    | <b>173.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>        |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>26.03.2035</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2006</b>                             |

Codice oggetto: 25206017-GS - 15713 Königs Wusterhausen - Wernsdorf

## La proprietà



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: 25206017-GS - 15713 Königs Wusterhausen - Wernsdorf**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Wassergrundstück mit Bungalow in idyllischer Lage von Wernsdorf, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Das Grundstück liegt in der Sackgasse einer verkehrsberuhigten 30er Zone mit Anliegerverkehr. Es ist voll erschlossen und verfügt zudem über einen Glasfaseranschluss. Die Immobilie wurde 1936 in massiver Bauweise errichtet, 2006 umfangreich saniert und steht auf einem ca. 1.649 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>, bestehend aus 2 Zimmern, Flur, Küche, Badezimmer sowie Nutzfläche im Dachgeschoss und Keller.

Durch einen überdachten Eingangsbereich betritt man die gepflegte Immobilie. Im Flur des Erdgeschosses befindet sich linksseitig die Holzterrasse, die vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss führt. Hier befindet sich eine großzügige und helle Galerie, die derzeit als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt wird. Weiterhin vom Flur im Erdgeschoss abgehend gelangt man geradezu in das Schlafzimmer und rechtsseitig das Wohn-/ Esszimmer mit angrenzendem Küchenbereich sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die Küche ist mit allen elektrischen Einbaugeräten ausgestattet. Das Wohn-/ Esszimmer ist von Helligkeit und Freundlichkeit geprägt und verfügt zusätzlich über einen Kamin, der für Wohlfühlmomente an kalten Tagen sorgt. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für einen bestechenden Blick in den Garten und auf die Uferzone und gewähren Austritt auf die Terrasse.

Highlight dieser Liegenschaft ist die Nähe zur Natur, die direkte Wasserlage mit privater Steganlage und die ca. 20 m breite Uferzone. Hier finden Wassersport- und Badefreunde ihren Ausgleich. Genießen Sie malerische Sonnenuntergänge mit Blick auf das Wasser und den unverbaubaren Schmöckwitzer Wald. Gemeinsam mit Familie oder Freunden kann man entspannt den Tag ausklingen lassen und sich von der Hektik des Alltags erholen. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über Nebengebäude wie z. B.: mehrere Schuppen, eine Werkstatt, Garten-/ Gerätehäuser sowie ein großzügiges und massives ca. 100 m<sup>2</sup> umfassendes Bootshaus, direkt am Ufer.

Grundstücksbreite (vorne - zur Straße): ca. 13 m

Grundstücksbreite (hinten - Uferzone): ca. 11 m

Grundstückstiefe: ca. 145 m

Die Immobilie steht sofort zur Verfügung und wird mit Inventar verkauft. Überzeugt Sie die Immobilie? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin!

**Codice oggetto: 25206017-GS - 15713 Königs Wusterhausen - Wernsdorf**

## Tutto sulla posizione

### LAGE:

Wernsdorf ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und liegt südöstlich von Berlin.

### VERKEHRSINFRASTRUKTUR/VERKEHRSANBINDUNG:

In das Berliner Zentrum gelangt man mit dem Auto bequem über die Bundesautobahn 113 bzw. 10, oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn, ab Königs Wusterhausen und Erkner. Mit der Regionalbahn ist das Stadtzentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und mit der S-Bahn in ca. 45 Minuten. Am Flughafen BER ist man in ca. 15 Autominuten.

Die Tesla-Gigafactory in Grünheide ist in nur knapp 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

### SCHULEN/INFRASTRUKTUR:

Königs Wusterhausen verfügt über mehrere Kita's, 7 Grundschulen, 2 Oberschulen wovon die Johann-Gottfried-Herder Schule eine Europaschule ist, 1 Gesamtschule, 2 Gymnasien, 1 Förderschule und 1 Oberstufenzentrum.

Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte sind in erreichbarer Nähe.

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. 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 ins Berliner Stadtzentrum und auch bis zur Ostsee zu schippern.

### SONSTIGES:

Königs Wusterhausen hat den Namenszusatz "Rundfunkstadt" (hier ist die Wiege des deutschen Rundfunks auf dem Funckerberg), ist ehemalige Kreisstadt, hat ein Schloss (Soldatenkönig, Friedrich der Große), eine Fachhochschule für Finanzen, eine Verwaltungsakademie, ein Krankenhaus etc.

**Codice oggetto: 25206017-GS - 15713 Königs Wusterhausen - Wernsdorf**

## **Ulteriori informazioni**

### **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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25206017-GS - 15713 Königs Wusterhausen - Wernsdorf**

## **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](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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