

Wildau

# Casa indipendente ben tenuta con seminterrato completo a Wildau

---

**Codice oggetto: 25206084**

VON POLL  
IMMOBILIEN

---

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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 705 m<sup>2</sup>**

---

Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

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

Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25206084	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 104 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1958		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	309.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

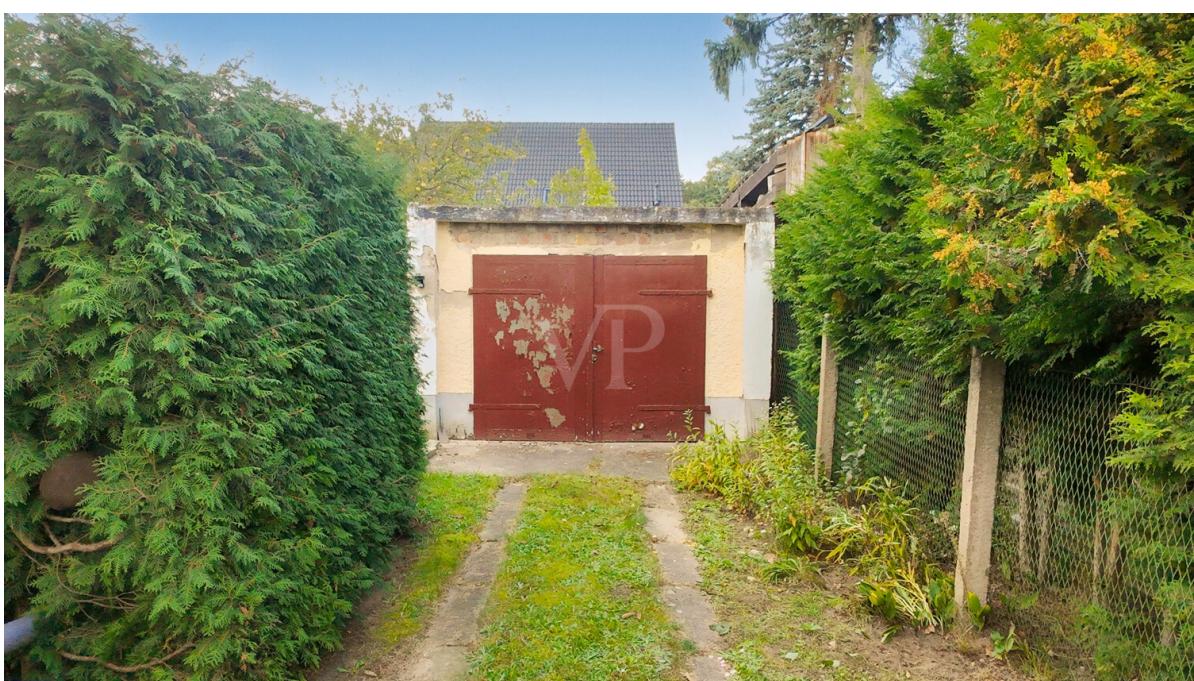
Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



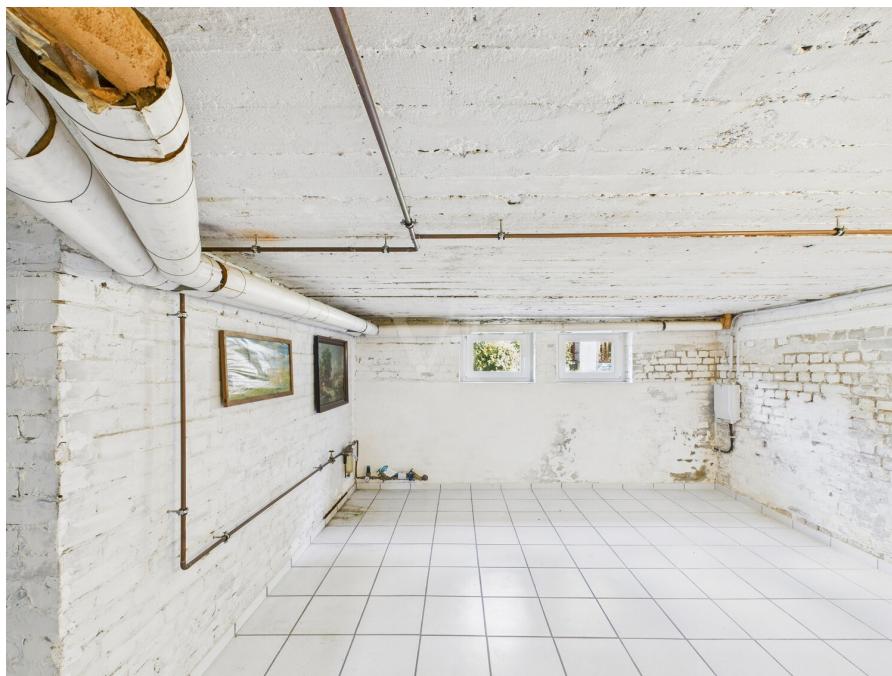
Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## La proprietà



Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

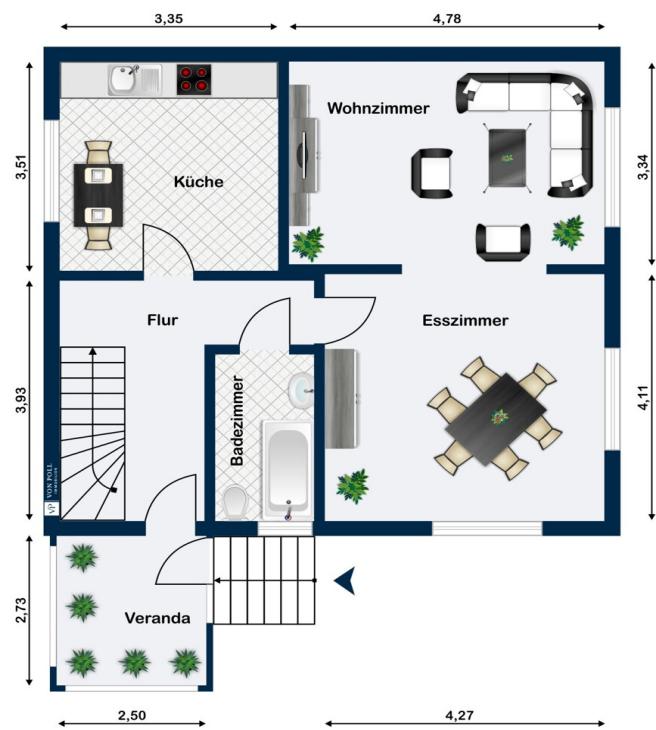
## La proprietà

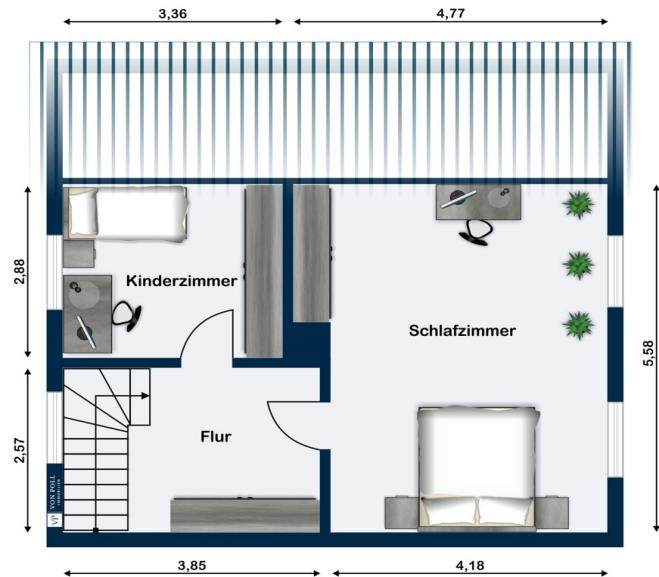


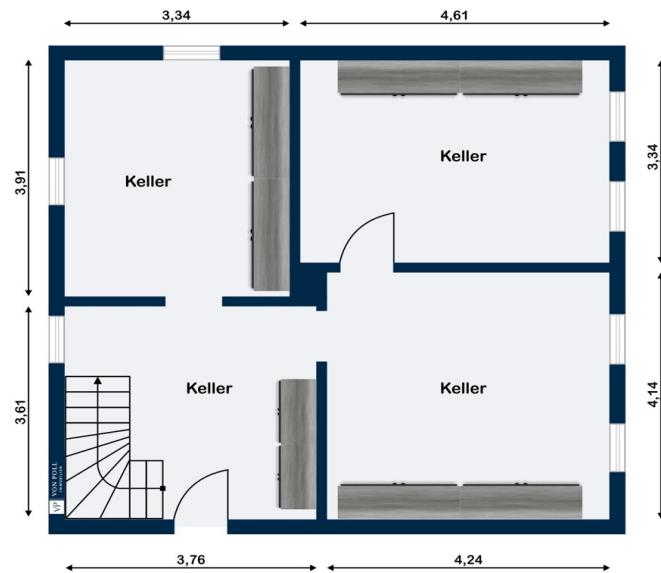
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**03375 - 52 83 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau**

## Una prima impressione

In vendita una casa unifamiliare indipendente costruita nel 1958 in una zona residenziale ambita. La casa vanta una planimetria ben progettata, una costruzione solida e un ampio terreno, ideale per piccole famiglie. Con circa 104 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, un terreno di circa 705 m<sup>2</sup> e circa 60 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile nel seminterrato, la casa offre ampio spazio per diverse possibilità di progettazione. Il terreno offre una varietà di usi esterni: per gli amanti del giardinaggio, come area giochi o per rilassarsi nella natura. La casa dispone di tre stanze, tra cui due spaziose camere da letto che offrono ampio spazio per la privacy. Il cuore della casa è il luminoso e ben proporzionato soggiorno, che beneficia di un'eccellente luce naturale attraverso le ampie finestre, creando un'atmosfera accogliente. La cucina separata offre ampio spazio per una zona pranzo. Il bagno è dotato di vasca da bagno, lavandino e WC. La casa è dotata anche di un funzionale impianto di riscaldamento centralizzato che garantisce un calore confortevole. Un pratico seminterrato con lavanderia e due ripostigli aggiuntivi offre ulteriore spazio e opportunità per gli hobby o per riporre oggetti. All'esterno, troverete un ampio giardino, ideale per il tempo libero e il relax. Sono inclusi anche una casetta da giardino e un garage. L'impianto di riscaldamento a gas è stato modernizzato nel 1995, il tetto nel 2005 e le finestre nel 2010. La casa è stata anche ridipinta nel 2005. Questa casa indipendente offre ampio potenziale per una progettazione personalizzata e numerose possibilità per i futuri residenti. Saremo lieti di fissarvi un appuntamento per una visita personalizzata e rispondere a qualsiasi domanda. Contattateci per maggiori informazioni o per fissare un appuntamento: non vediamo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau**

## Tutto sulla posizione

### GEOGRAFIE:

Wildau ist eine Stadt mit ca. 10.400 Einwohnern nur wenige Kilometer vor der südlichen Stadtgrenze der deutschen Hauptstadt entfernt. Aber nicht nur die unmittelbare Nähe zu Berlin steht für ausgezeichnete Standortbedingungen - Wildau hat auch selbst eine Menge zu bieten.

### LAGE/VERKEHR:

Die Stadtgrenze zu Berlin liegt ca. 7 km entfernt, das Zentrum ca. 35 km. Wildau liegt direkt am Autobahnring A10, in der Nähe des Schönefelder Kreuzes mit der A13 und A113. Wildau hat Anschluss an die Stadtbahn-Linie S46. Die Entfernung zum neuen Berliner Flughafen BER beträgt nur ca. 13 km.

### INFRASTRUKTUR:

Wildau ist ein außergewöhnlich gut entwickelter Bildungsstandort. Kitas, öffentliche und private Schulen, die größte Fachhochschule Brandenburgs, die Technische Hochschule Wildau sowie zahlreiche, namhafte Fort- und Weiterbildungseinrichtungen ermöglichen den Wildauern ein lebenslanges Lernen.

### WIRTSCHAFT:

Wildau bildet zusammen mit den Gemeinden Königs Wusterhausen und Schönefeld den regionalen Wachstumskern "Schönefelder Kreuz". Die drei Kommunen verfügen über unterschiedliche Kompetenzen und schaffen gemeinsam zukunftsorientierte Synergien, die nicht nur für das Wachstum der Region, sondern für das gesamte Land Brandenburg von Bedeutung sind.

### FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Neben zahlreichen Sport- und Wellnesseinrichtungen laden Wald, Wiesen und Wasser zu Aktivitäten und Bewegung ein. Hier kann man entspannen und 120 km abwechslungsreiche Natur erwandern oder per Rad erkunden.

Wildau verfügt über fast großstädtische Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Neben zahlreichen Nahversorgungseinrichtungen bietet eines der größten Shopping-Center Deutschlands, das A10 Center, eine Angebotsvielfalt, die kaum Wünsche offen lässt. Darüber hinaus verfügt Wildau über ein Multiplex-Kino, ein Bowling-Center und ein breit gefächertes gastronomisches Angebot.

**Codice oggetto: 25206084 - 15745 Wildau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25206084 - 15745 Wildau**

## 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)