

Königs Wusterhausen

# Casa bifamiliare soleggiata e ben tenuta su terreno in affitto

Codice oggetto: 19206029



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

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

Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	19206029
Superficie netta	ca. 112 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	131.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.07.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## 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: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## Una prima impressione

**AVVISO SUI DIRITTI DI AFFITTO - COSA DOVRESTI SAPERE:** Questa proprietà è situata su un terreno in affitto. Ciò significa che acquisisci la casa e il relativo diritto di affitto, ma non il terreno stesso. Il terreno è di proprietà di un locatario, al quale è dovuto un canone fondiario mensile di 236,87 €. Il contratto di affitto è stato originariamente stipulato per 99 anni e attualmente ha una durata residua di 71 anni. Secondo l'accordo contrattuale, il canone fondiario può essere adeguato ogni 5 anni in base a un indice (indice tedesco dei prezzi al consumo). Il diritto di affitto è registrato nel registro fondiario ed è trasferibile: può essere finanziato e venduto proprio come una proprietà immobiliare convenzionale. **COSA SUCCEDE DOPO LA SCADENZA DEL DIRITTO DI AFFITTO?** Dopo la scadenza del contratto, si applicano le disposizioni dell'articolo 27 della legge tedesca sugli affitti: il locatario (ovvero il proprietario dell'abitazione) non ha automaticamente il diritto di acquistare il terreno. Il locatario può offrire una proroga, oppure l'edificio può diventare proprietà del proprietario terriero, dietro pagamento di un indennizzo pari al valore di mercato attuale dell'edificio. Pertanto, anche alla fine del contratto di locazione, il proprietario dell'edificio ha diritto per legge a un indennizzo finanziario. Saremo lieti di consigliarvi personalmente su tutti gli aspetti relativi alla locazione e al finanziamento. **DESCRIZIONE:** In vendita una casa bifamiliare soleggiata e molto ben tenuta su un terreno in locazione. La casa è stata costruita nel 1997 come casa prefabbricata a basso consumo energetico. Si trova su un terreno di circa 360 m<sup>2</sup> in una zona residenziale adatta alle famiglie di Königs Wusterhausen. Questa casa bifamiliare ben tenuta offre una disposizione ben progettata di circa 112 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due piani e un ulteriore sottotetto. Il piano terra comprende un ampio ingresso con accesso a un bagno per gli ospiti, la zona giorno e pranzo open space e una sala da pranzo separata. Il piano terra è dotato di pavimenti in laminato, mentre la cucina e i bagni sono piastrellati. Il soggiorno è spazioso e si apre direttamente su una terrazza esposta a sud. Questa terrazza, pavimentata con lastre di cemento, offre ampio spazio per godersi il sole di mezzogiorno o della sera. Per un maggiore comfort, tutte le finestre del piano terra sono dotate di tapparelle. Una solida scala in legno conduce al piano superiore, che ospita altre due stanze, ideali come camere da letto o uffici. Sempre al piano superiore si trova il bagno di famiglia, dotato sia di vasca che di doccia. Anche questi bagni sono in ottime condizioni e godono di luce naturale. La mansarda offre ulteriore spazio utilizzabile ed è accessibile tramite una scala a scomparsa salvaspazio. Un piccolo ripostiglio in mansarda ospita la caldaia a gas, sostituita nel 2017 e quindi conforme agli standard moderni. L'esterno della casa è a bassa manutenzione e delimitato da siepi. Il giardino ospita anche una piscina. Il piccolo giardino anteriore, con il suo verde, conferisce all'ingresso un'atmosfera accogliente e

invitante. La casa comprende un garage in metallo e un ulteriore posto auto, in modo che due auto possano essere comodamente parcheggiate direttamente nella proprietà.

**Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Tutto sulla posizione

### GEOGRAFIE:

Die Stadt Königs Wusterhausen mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 38.000 Einwohner. In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die von Wiesen und Wäldern umsäumt werden.

### LAGE/VERKEHR:

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum S- und Regionalbahnhof ist die Immobilie ideal gelegen. Mit dem Auto gelangt man bequem in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 113 oder A 10. In ca. 30 Minuten erreicht man mit dem Auto oder der S-Bahn das Stadtzentrum von Berlin. Der Flughafen BER ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

### WIRTSCHAFT:

Regionaler Wachstumskern rund um das Schönefelder Kreuz - Königs Wusterhausen bildet zusammen mit den Gemeinden Wildau 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. Der neue BER, das Logistikzentrum AMAZON, die TESLA-Giga-Factory, der neue Google Standort in Mittenwalde u.v.m. sorgen für weiteres wirtschaftliches Potential.

### INFRASTRUKTUR:

In der Innenstadt befinden sich verschiedene Restaurants, viele Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt, ein Kino, Apotheken und Banken. Im nah gelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 200 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis genießen und darüber hinaus große Freizeitangebote, wie z. B. Kino, Bowling usw., nutzen.

### 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 gelangen.

**Codice oggetto: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 131.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 19206029 - 15711 Königs Wusterhausen

## 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)