

Königs Wusterhausen / Zernsdorf

# Bungalow ben curato su un terreno soleggiato a Zernsdorf

Codice oggetto: 25206075



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 688 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

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

Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25206075                           |
| Superficie netta    | ca. 68 m²                          |
| Vani                | 2                                  |
| Camere da letto     | 1                                  |
| Bagni               | 1                                  |
| Anno di costruzione | 1999                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 349.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.10.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 157.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                             |

Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## Una prima impressione

Questo bungalow ben tenuto, costruito nel 1999, offre una disposizione ben studiata, eccellenti dotazioni e uno spazio esterno versatile su un terreno di circa 688 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile di circa 68 m<sup>2</sup> è distribuita su due stanze, inclusa una camera da letto separata. La proprietà combina il comfort di una vita su un unico piano con un ampio giardino ed è particolarmente adatta a single, coppie o piccoli nuclei familiari che apprezzano comfort e funzionalità. La casa, costruita in modo solido, colpisce fin dall'ingresso con un passaggio armonioso verso l'accogliente soggiorno e la zona pranzo. Le finestre a battente in legno con doppi vetri inondano gli ambienti di luce e creano un'atmosfera piacevole. Tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, sono dotati di pavimenti in legno massello classico, che non sono solo esteticamente gradevoli ma anche facili da pulire. Il bagno ha un pavimento piastrellato e una finestra che fornisce luce naturale e una buona ventilazione. Un vantaggio speciale: sia la vasca che la doccia sono state ristrutturare nel 2023 e offrono comfort moderni. Naturalmente, sono inclusi anche un WC e un lavandino. La cucina attrezzata è dotata di tutti gli elettrodomestici comuni, ad eccezione di lavastoviglie e lavatrice, e offre le condizioni ideali per cucinare in tutta tranquillità. L'edificio è riscaldato in modo efficiente da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas (installato nel 2023). Sono disponibili anche gli allacci per un camino, che può essere facilmente reinstallato. Gli attuali inquilini hanno optato solo per la rimozione del camino esistente. La mansarda offre ulteriore spazio di stoccaggio e ulteriore superficie utilizzabile. La terrazza pavimentata di circa 10 m<sup>2</sup> invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Il giardino, curato con gusto, confina con la zona giorno e viene regolarmente curato, offrendo una varietà di utilizzi. Un posto auto coperto con superficie pavimentata protegge il veicolo dagli agenti atmosferici. Una casetta da giardino e i ripostigli adiacenti al posto auto coperto offrono ampio spazio per attrezzi da giardino, biciclette o attrezzature per hobby. L'intera proprietà è recintata, garantendo privacy e sicurezza. Questo bungalow si caratterizza per il suo design ben studiato e le sue eccellenti condizioni. La combinazione di una zona giorno su un unico piano, un bagno modernizzato, un giardino ben progettato, una terrazza con barbecue in pietra e diverse possibilità di stoccaggio, tra cui un posto auto coperto e una casetta da giardino, rende questa proprietà particolarmente attraente. L'immobile è attualmente affittato, ma la locazione termina il 31 dicembre 2025 e sarà disponibile e non arredato a partire dal 1° gennaio 2026, per i nuovi proprietari. Scoprite di persona i numerosi vantaggi di questa proprietà e cogliete l'opportunità di trovare qui la vostra nuova casa.

Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## Dettagli dei servizi

### HAUS:

- massive Bauweise
- Dielenboden in jedem Zimmer (außer Bad)
- Fliesenboden im Badezimmer
- Holzsparsenfenster, 2-fach verglast
- Küche: Einbauküche mit allen elektrischen Geräten außer Geschirrspüler und Waschmaschine
- Badezimmer: Fenster, Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken
- Gasheizung von 2023
- Nutzfläche im Dachboden - nur zur Lagerung leichter Gegenstände geeignet

### AUSSENANLAGEN:

- Carport mit gepflastertem Untergrund
- weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück
- viele Nutzflächen durch ein Gartenhäuschen und weitere Abstellfläche angrenzend am Carport
- ca. 10 m<sup>2</sup> große Terrasse, gepflastert
- Gartenbrunnen zur Bewässerung vorhanden
- Grundstück komplett eingefriedet
- gepflegter, sehr schön angelegter Garten

**Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf**

## Tutto sulla posizione

### LAGE:

Zernsdorf ist ein Stadtteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg.

### GEOGRAFIE:

Zernsdorf liegt südöstlich von Berlin, im Herzen des wald- und seenreichen Landes Brandenburg, am Ufer von drei Seen. Der größte von diesen ist der Krüpelsee, der eigentlich ein breites Stück der Dahme ist. Die anderen beiden sind der Zernsdorfer Lankensee als Abfluss des Uckleyfließes und der Uckleysee.

### VERKEHR:

Durch die eigene Autobahnanschlussstelle A 9 (Zernsdorf/Niederlehme) der Autobahn A 10/E30/E55 (Berliner Ring) ist es verkehrstechnisch optimal angebunden. Der Flughafen Berlin-Brandenburg in 20 km Entfernung ist ebenfalls bestens zu erreichen. Im Süden befindet sich die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt/Oder. Östlich schließt der Segelfliegerdamm das Gebiet ab und führt direkt zur Autobahnauffahrt.

### SCHULEN:

Zernsdorf verfügt über eine Grundschule und einige KITAS. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in der Stadt Königs Wusterhausen, die durch regelmäßigen Bus- und Regionalverkehr erreicht werden können.

### FREIZEIT/NATUR:

Die Stadtrandlage zu Berlin macht Zernsdorf zu einem beliebten Naherholungsgebiet, dass im Sommer durch die vielen Gäste seine Einwohnerzahl fast verdoppelt. Zernsdorf bietet seinen Anwohnern hervorragende Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt ausreichend Badeseen, wie den Lankensee mit großer Liegewiese und Spielplatz, Radwege, Wanderwege, Reitwege und der Wassersportler kommt hier auch auf seine Kosten.

Sehr beliebt sind beispielsweise auch die Bungalow-Hausboote "BunBo", auf denen man erlebnisreiche Stunden oder auch Tage mit der ganzen Familie und Freunden auf dem Wasser verbringen kann.

Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25206075 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

## 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)