

Wusterhausen / Dosse

## Affascinante complesso residenziale in un contesto storico con diverse opportunità per tutta la famiglia

Codice oggetto: 23423031



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

PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 165 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

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

Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23423031
Superficie netta	ca. 235 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## La proprietà





Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## La proprietà



Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## La proprietà





Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## La proprietà





Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## La proprietà



Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## La proprietà





Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## La proprietà





Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 030 - 66 52 70 00**

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## Una prima impressione

Affascinante complesso residenziale in un contesto storico con soluzioni abitative versatili per tutta la famiglia. In vendita una casa di interesse storico, completamente ristrutturata, con il carattere di una casa plurifamiliare, che offre 265 m<sup>2</sup> di superficie abitabile/utile, costruita intorno al 1900. La casa è in ottime condizioni e può essere abitata dal proprietario previo accordo individuale con il proprietario. L'immobile si trova su un terreno di circa 165 m<sup>2</sup> in una zona residenziale adatta alle famiglie di Wusterhausen/Dosse. Una terrazza esposta a ovest confina con la casa nel cortile. Il portone ad arco con il piccolo garage retrostante aggiunge ulteriore fascino. La superficie abitabile di circa 235 m<sup>2</sup> comprende un totale di otto stanze e mezzo, un bagno per gli ospiti con doccia, un bagno con doccia e un bagno con vasca e doccia separata. I pavimenti sono rifiniti con piastrelle, moquette e laminato. Gli ulteriori 30 m<sup>2</sup> di superficie utile, distribuiti tra il garage e la soffitta ristrutturata, possono essere parzialmente utilizzati come ulteriore spazio abitativo/hobby. Il piano terra è suddiviso dall'ingresso con accesso al vano scale e a un ripostiglio in una cucina con accesso alla terrazza, una zona pranzo con accesso alla terrazza e un soggiorno. Un corridoio conduce dall'ingresso al garage, a un bagno con doccia e a uno studio con accesso al cortile. Una scala in legno conduce al piano superiore e alla mansarda. Il piano superiore comprende un corridoio, una camera da letto, un bagno, una cucina con zona pranzo separata e un soggiorno. La mansarda comprende un corridoio, una camera da letto, un bagno con vasca e doccia separata, uno studio con accesso alla mansarda ristrutturata, una camera da letto e un ripostiglio. Il giardino è curato in modo pratico e curato e la terrazza offre spazio per rilassarsi all'aperto. Le mura storiche del cortile garantiscono una privacy naturale dalle case vicine durante i mesi estivi. L'immobile è situato in un quartiere caratterizzato da case storiche con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Le condizioni abitative accoglienti si combinano con un'infrastruttura eccellente. Negozi per le necessità quotidiane, scuole, un asilo e l'autostrada federale B5 sono tutti facilmente raggiungibili. Un'altra attrazione della regione è il lago Klempow, con la sua area balneare, le gite in barca per passeggeri e gli invitanti ristoranti direttamente sull'acqua. Dettagli completi, planimetrie e appuntamenti per visite sono disponibili su richiesta.

Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## Dettagli dei servizi

### AUSSTATTUNG:

- Wohnen im historischen Wohnumfeld
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- massive Bauweise
- liebevolle Details im Innen- und Außenbereich
- Torbogen mit Garage
- Küche mit elektrischen Geräten
- Terrasse am Haus
- Atelier mit Zugang zum Innenhof
- drei Badezimmer
- Aufteilung als Mehrgenerationenhaus möglich



**Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse**

## Tutto sulla posizione

### WUSTERHAUSEN:

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse erstreckt sich über 22 Ortsteile. Zu diesen zählen die Stadt Wusterhausen/Dosse sowie Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz und Wulkow.

Die Gesamtfläche des Gemeindegebietes beträgt 20.173 ha, davon sind 15.376 ha (76 %) landwirtschaftliche Nutzfläche, 3.450 ha (17 %) Wald, 642 ha (3 %) Straßen, Bahnlinien und Wege, 379 ha (2 %), Wasser und die restliche Fläche ist Bauland bzw. Unland. Im Gemeindegebiet wohnen 5.891 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Landschaft im nordbrandenburgischen Platten- und Hügelland ist durch ein reizvolles Mosaik aus Waldflächen, Flußniederungen, Seen sowie natürlichem Grünland und Ackerflächen gekennzeichnet.

Es existieren drei Naturschutzgebiete (Bückwitzer See, Großer Blankenberger See, Feuchtgebiet und Waldareal zwischen Wusterhausen und Plänitz-Leddin) sowie zwei Landschaftsschutzgebiete (Gebiet um den Untersee, Wald südlich von Segeletz). Verkehrsmäßig ist die Gemeinde Wusterhausen über die Bundesautobahn A 24 und über die Bundesstraßen B5, B102 sowie über den Verkehrsflugplatz Heinrichsfelde gut zu erreichen.

Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## Ulteriori informazioni

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.

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.

### 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.

Codice oggetto: 23423031 - 16868 Wusterhausen / Dosse

## Partner di contatto

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

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin  
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00  
E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

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

---

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