Wustermark

# Exklusivität am Rande der Döberitzer Heide

***Objektnummer: 25368011***

**KAUFPREIS:** 980.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 200 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 1.554 m²

**Objektnummer: 25368011 - 14641 Wustermark**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25368011 - 14641 Wustermark**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25368011 |
| Wohnfläche | ca. 200 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2001 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 980.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin |

**Objektnummer: 25368011 - 14641 Wustermark**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 95.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 07.04.2032 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2001 |

**Objektnummer: 25368011 - 14641 Wustermark**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25368011 - 14641 Wustermark**

# Ein erster Eindruck

In einer der schönsten Lagen unweit der Hauptstadt, steht dieses sehr gepflegte, 2001 erbaute Einfamilienhaus auf einem herrlichen Grundstück mit ca. 1.550 m² wunderschön angelegtem Garten.

Die ca. 200 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen, hinzu kommt das sehr gut nutzbare Untergeschoss mit einer Fläche von ca. 100 m².

Das massiv gebaute Haus eröffnet Ihnen im Innenbereich durchgehend ein gehobenes Wohnambiente! Bis ins kleinste Detail überzeugt dieses Haus durch den hohen technischen Standard, die hochwertigen Einbauten und besonderen Ausstattungsmerkmale! Weiterhin besticht der gut durchdachte Grundriss und die perfekt angelegte Außenanlage.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem strahlend großzügigen Eingangsbereich. Das Wohnzimmer mit offener Einbauküche, den großen Fensterfronten und der Sonnenterrasse ist gemütlich und hell zugleich. Von der Terrasse haben Sie den direkten Zugang in den schönen Garten. Besonders gemütlich wird das Wohnzimmer in den kalten Wintertagen durch seinen Kaminofen. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein geräumiges Duschbad und ein Abstellraum.

Eine massive Holztreppe führt Sie ins Obergeschoss - hier haben Sie mit drei weiteren Zimmern genügend Platz für Ihre Familie. Das Badezimmer im Obergeschoss besticht auch hier mit seiner hochwertigen Ausstattung und bietet Badespaß für jung und alt.

Das mit Fußbodenheizung ausgestattete Untergeschoss lässt keine Wünsche offen. Ob Büro, Wohnraum oder Hobby - alles ist möglich. Für Highspeed im Homeoffice oder Smart TV steht Ihnen nach Fertigstellung Glasfaser zur Verfügung. Über ein bodentiefes Fensterelement ist auch hier der Zugang in den Garten gewährt.

Das Grundstück ist mit hochwertigen Zaunelementen umzäunt und der Zugang erfolgt bequem über ein elektrisches Tor mit Fernbedienung. Der sehr gepflegte Garten ist liebevoll angelegt und wird durch eine Bewässerungsanlage unterstützt. Im hinteren Bereich des großen Grundstücks befindet sich die hochwertige Poolanlage in geschützter Lage und erlaubt Ihnen absolute Ruhe und Privatsphäre. Eine Abdeckung vereinfacht Ihnen die Pflege.
Abgerundet wird das attraktive Angebot mit mehreren Stellplätzen und einer großen

Doppelgarage mit vergrößerter Nutzfläche und anschließender Werkstatt.

**Objektnummer: 25368011 - 14641 Wustermark**

# Ausstattung und Details

- Massive Bauweise der Außen- und Innenwände aus Kalksandstein
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im gesamten Haus
- Elektr. Aluminium Außenjalousien
- Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
- Zimmertüren aus Röhrenspan 2,10 m
- Badezimmer im EG und OG 2020 saniert
- Innenwände der Bäder hydrophobiert
- Wasserführender Kamin
- Separater Trinkwasseranschluß für Kühlschrank
- Raumhöhe EG und OG 2,70 m
- Dachflächenfenster Velux 5-Star Verglasung
- Volldämmung in Sparren zzgl. Flächendämmung
- Dampfsperre Isover Klimamembran
- Engobierte Tonziegel mit Sturmklammern
- Solarthermie, 5 Kollektoren
- Schornstein zweizügig
- Dachschrägen auf Metallunterkonstruktion
- Alle Räume im UG mit Fußbodenheizung und Feuerschutztüren F30
- Raumhöhe im UG 2,55 m
- Elektr. Vorbereitung für Sauna
- Remea Brennwertgerät mit 700 Liter Pufferspeicher
- Gartenbewässerung aus bodenoffener Zisterne oder separater Wasseruhr
- Sicherheitsschlösser an Haus und Pforte gleichschließend
- Renz Briefkasten mit Sprechanlage
- Elektr. Torantrieb (neu)
- VDSL 50MB/S - Glasfaser Highspeed in Fertigstellung
- Poolumrandung und Tragwerk aus WPC Profideck
- Pool Abmeßung 9,20 m x 4,60 m x 1,50 m
- LUPUS Pool Temperatursensor
- Dränage umlaufend mit Reinigungsschächten
- Regenwassereinleitung zentral in bodenoffener Zisterne
- Smarthome Alarmanlage LUPUSEC XT2 Plus, Zugangskontrolle, Kameras u.s.w.
- Großer überdachter Grillplatz
- Separate Sitzgruppe am Pool
- Massive Doppelgarage mit Werkstatt

**Objektnummer: 25368011 - 14641 Wustermark**

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Wustermark befindet sich im idealen Zusammenwirken von Wohnen, Arbeit und Freizeit direkt vor den Toren der Landeshauptstadt Potsdam und der Bundeshauptstadt Berlin. Hier wird Lebensqualität groß geschrieben. Mit seiner günstigen Lage ist das im Havelland eingebettete Wustermark eine sehr beliebte Adresse bei jung und alt. Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich geprägt durch Wiesen, Ackerflächen und Waldstücke. Entlang des Havelkanals finden hier Ausflügler und Naturverbundene eine reizvolle Landschaft. Die Radwanderwege des Havellandes und der Heinz Sielmann Park in der Döberitzer Heide werden sehr gern für sportliche Aktivitäten genutzt und sind ideal für Ausflüge mit der ganzen Familie. Die bekannte und viel genutzte Havellandhalle lässt nicht nur die Herzen der Sportler höher schlagen, sondern verleitet auch zur Entspannung durch die enorme Vielfalt, wie beispielsweise das Hauseigene Schwimmbad, die Saunalandschaft oder die Minigolfanlage, die sie bietet.

Diese Gemeinde ist mit einer hervorragender Infrastruktur ausgestattet. Die verschiedensten Schulen und Kindergärten sind sehr gut zu Fuß zu erreichen. Sämtliche Dienstleistungen, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel das große Einkaufszentrum "Havelpark" oder das Designer Outlet Center und das beliebte Karls Erlebnis-Dorf direkt an der B5 in der Nachbargemeinde Elstal - alles ist vorhanden.

Der Bahnhof Wustermark liegt zentral und bietet verschiedenste Verkehrmittel zur schnellstmöglichen Erreichung Ihres Ziels. Mit der Regionalbahn gelangen Sie in die Berliner City - die ideale Anbindung an die Hauptstadt.
Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner Stadtgrenze über die vierspurige und gut ausgebaute Bundesstraße "B5" in wenigen Minuten und die City West in 25 Minuten. Die Landeshauptstadt Potsdam ist ebenfalls in wenigen Minuten über die L20 und die B2 zu erreichen.

**Objektnummer: 25368011 - 14641 Wustermark**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 95.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

**Objektnummer: 25368011 - 14641 Wustermark**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Enrico Baumgarten

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen
Tel.: +49 3321 - 74 79 690
E-Mail: nauen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com