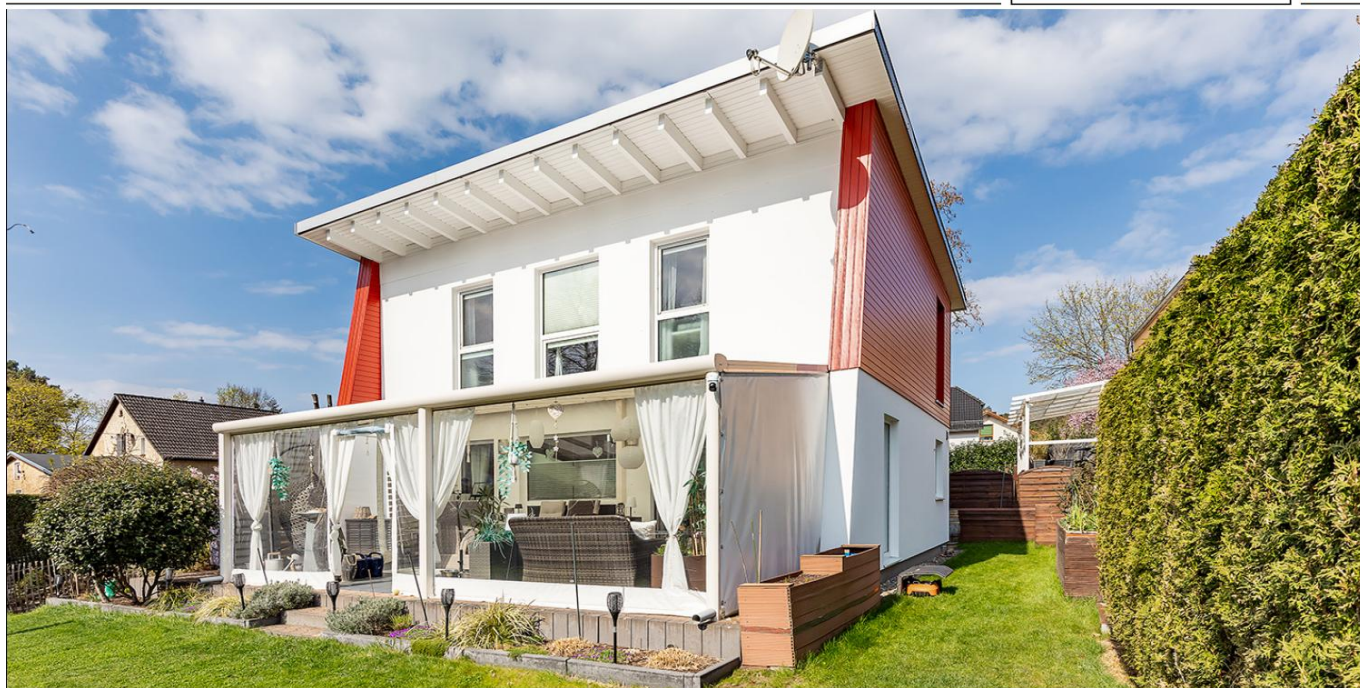


Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool auf sonnigem Grundstück

CODE DU BIEN: 25206026



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 503 m²

CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25206026
Surface habitable	ca. 125 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	575.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.07.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	73.40 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Une première impression

Dieses 2008 in Holzständerbauweise errichtete und gepflegte Einfamilienhaus liegt am Waldrand von Zernsdorf bei Königs Wusterhausen. Das Grundstück, mit liebevoll angelegtem Garten und einem eingesetzten Pool lädt ein, zum Entspannen in der Natur. Vor dem Grundstück befinden sich ausreichend öffentliche PKW-Stellplätze sowie zwei gepflasterte Stellplätze, unter dem Carport, auf dem Grundstück. Das nahezu rechteckig geschnittene Grundstück ist ca. 503 m² groß und lässt noch viel Raum zum Entfalten. Die Wohnfläche von ca. 125 m² verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt 4 Zimmern. Das geräumige Einfamilienhaus besticht durch seine klare Aufteilung und gute Ausstattung. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Küche und Wohn-/ Esszimmer. Das Wohn-/ Esszimmer ist zudem großzügig geschnitten, von hier aus hat man direkten Zugang auf die nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse. Über eine Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss, hier stehen drei weitere Zimmer und ein helles Familienbad mit Dusche zur Verfügung. Durch die zahlreichen bodentiefen Fenster die sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss verbaut wurden, wirken alle Räume der Immobilie großzügig, freundlich und hell. Die Fußböden sind mit Fliesen, Vinyl und Laminat belegt und wurden im Jahr 2021 komplett erneuert. Der liebevoll angelegte Garten ist praktisch angelegt und mit Zierpflanzen eingefriedet. Sowohl die separate Terrasse am Pool mit integrierter Feuerstelle als auch die Terrasse am Haus mit Überdachung, laden an kühlen Abenden zur Entspannung im freien ein. Haben wir Ihr Interesse geweckt ? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin !

CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Détails des commodités

HAUS:

- Gedämmte Fassade
- Weichwasseranlage
- Bodentiefe Fensterelemente
- Hochwertige Zaunanlage (elektrisch)
- Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus
- Einbauküche mit allen Geräten und Ablufthaube
- Insektenschutz an dem Fenstern der Terrassentür
- Insektenschutz an den Fenstern in den Schlafzimmern
- Photovoltaikanlage (Solar Edge) mit 11,34 KW + 9,2 KW Speicher

AUSSENANLAGEN:

- Doppelcarport
- Rasenroboter
- Hecken und Ziersträucher
- gepflasterter Eingangsbereich
- Garten-/ und Geräteschuppen
- Separate Terrasse mit Feuerstelle
- Wallbox mit PV-Überschussladung
- Pool mit Pumpenanlage & Poolroboter
- Garten und Terrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Großzügige gepflasterte Terrasse direkt am Haus mit Überdachung
- Brunnen für die Gartenbewässerung + Gartenbewässerungssystem

INTERNETVERFÜGBARKEIT:

- Glasfaseranschluss bereits im Haus

Modernisierungen:

- 2023 - Photovoltaikanlage + Speicher installiert
- 2023 - Smarte Heizkörperthermostate nachgerüstet
- 2023 - Erweiterung der Küche + Austausch alle Fronten
- 2023 - Plameco-Spanndecke im Küchen-/ und Essbereich nachgerüstet
- 2024 - Gäste-WC im Erdgeschoss modernisiert
- 2024 - Gartenbewässerungssystem von Gardena nachgerüstet
- 2024 - Modernisierung der Fassade (Anstrich) + aller Holzelemente
- 2025 - Wallbox nachgerüstet und installiert

CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Tout sur l'emplacement

LAGE/ GEOGRAFIE: Zernsdorf ist ein Stadtteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und 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:** Die Grundschule und die Kita sind fußläufig erreichbar. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in der Stadt Königs Wusterhausen, die durch regelmäßigen Bus- und Regionalverkehr erreicht werden können. Fußläufig vom Haus entfernt befindet sich die Grundschule.

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. **WIRTSCHAFT:** Größte Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), GIGA-Factory von TESLA in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen, Universität in Wildau u.v.m.

CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 73.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. 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. 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. 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.

CODE DU BIEN: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com