

Königs Wusterhausen / Zernsdorf

Modernes Holzhaus mit Schwimmteich und großem Grundstück in Zernsdorf - Befristet auf 3 Jahre

????????? ??????????: 25206054



www.von-poll.com

???? ??????????: 2.699 EUR • ??????????: ca. 220 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.590 m²

??????? ?????????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25206054
???????????	ca. 220 m²
?????????	6
?????????? ???	3
?????????	
?????????	2
???? ????????????	2011
????? ????????????	2 x ?????????? ???
	?????????????, 2 x
	????????????? ??????
	?????????????

????? ???????????	2.699 EUR
???????????	240 EUR
?????????	
??????	?????????????
	?????????????????
?????????	
?????????????	????????? ??????????
???????????????	
?????????	?????????, WC
	??????????????,
	????????, ???????,
	??????, ??????,
	??????????????????
	?????????

???????? ??????????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?????????????? ???????????

???? ???????????	????????????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	11.04.2027	????????????	
??????????????????		???????	23.50 kWh/m²a
?????? ???		??????????????	
???? ???????????	????????????	????????????	
		??????????	A+
		??????????????	
		??????????	
		???? ?????????????	2011
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ???????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ???????



???????? ??????????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?? ????????



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.

??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

??? ?????? ?????????

Diese exklusive Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 220 m² und ist idyllisch auf einem ca. 1590 m² großen Grundstück gelegen. Das 2011 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch eine gehobene Ausstattung sowie ein denkmalgeschütztes Element, in Form der von Prof. Erwin Hahs entworfenen Altartafel, die Sie hier finden können: [Link zur Altartafel](<https://www.zernsdorf.de/cms2/content/denkmal-altartafel>).

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer. Die zwei modernen Badezimmer sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Eines der Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Infrarotkabine, die für zusätzliche Entspannung sorgt. Der Ankleideraum mit offener Schrankwand im Schlafzimmer im Obergeschoss bietet großzügigen Stauraum.

Der großzügige Wohnbereich besticht durch die stilvollen Natursteinböden und einen eingebauten Kamin mit Pizzaofen. Die zum Esszimmer offene Küche ist mit allen Elektrogeräten ausgestattet, darunter ein Gasherd. Das Esszimmer mit Eichenparkett und handgesetzter Klinkerwand wird inklusive handgefertigtem Eichentisch und Designer-Stühlen von BoConcept vermietet.

Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnellen Internetzugang. Zusätzlich ist das Haus mit einer Erdwärmepumpe (Tiefenbohrung) sowie einer Fußbodenheizung mit Kühlfunktion ausgestattet. Bemerkenswert ist die Zentral-Staubsauger-Anlage, die eine einfache und effiziente Reinigung ermöglicht.

Der Außenbereich mit einem Naturschwimmteich (Schwimmbereich 10 x 3,5 m) und einer Sonnenterrasse lädt zum Entspannen ein. Ein integrierter Gartenbrunnen versorgt den gepflegten Garten mit Altbaumbestand und Obstbäumen. Für Ihr Fahrzeug steht ein Carport mit E-Ladestation inklusive installiertem Zwischenzähler bereit. Haustiere sind willkommen, die Katzenklappe ist per App steuerbar und bietet eine Überwachungsfunktion.

WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN MIETER:

Das Haus steht ab dem 1. Dezember 2025 zur Verfügung. Der Mietzeitraum ist zunächst auf drei Jahre befristet, allerdings wird nach spätestens 2,5 Jahren über eine mögliche Verlängerung entschieden – einer längeren Mietdauer ist eventuell möglich. In den Nebenkosten sind bereits mehrere Dienstleistungen enthalten, die für Sie als Mieter

besonders komfortabel sind:

GARTENPFLEGE:

Die zweijährliche Grundpflege des Gartens inklusive professionellem Schnitt von Hecken, Sträuchern und Obstbäumen erfolgt durch eine Fachfirma. Die hierfür anfallenden Kosten sind bereits in der monatlichen Nebenkostenpauschale enthalten. Die regelmäßige Gartenarbeit wie Rasenmähen, Bewässerung oder Laub haken erfolgt durch den Mieter. Dafür stellt der Vermieter kostenfrei Gartengerätschaften zur Verfügung.

SCHWIMMTEICHPFLEGE:

Ergänzend zur regelmäßigen Pflege des Schwimmteichs durch den Mieter, erfolgt zweimal im Jahr eine Grundreinigung und Pflege durch eine Fachfirma. Diese Kosten sind ebenfalls bereits Bestandteil der Nebenkosten.

WEITERE ENTHALTENE NEBENKOSTEN:

- Müllentsorgung
- Grundsteuer

INDIVIDUELL ZU VEREINBAREN:

Kosten für Wasser, Heizung, Strom, Glasfaserinternet o.Ä. sind nicht in den Nebenkosten enthalten und vom Mieter eigenständig mit dem Versorger abzuschließen.

WINTERDIENST-SONDERREGELUNG FÜR DEN WINTER 2025/2026:

Bis zum Frühjahr 2026 ist ein Winterdienst für die Räumung des Gehwegs vor dem Grundstück bei Glätte oder Schneefall beauftragt. Die Kosten hierfür übernehmen noch die Eigentümer. Eine spätere Fortführung kann auf Wunsch durch den Mieter organisiert werden.

WICHTIGE HINWEISE ZUM DENKMAL:

Das in dem Haus befindliche Denkmal steht unter strengem Schutz. Es darf weder verändert noch gereinigt oder in irgendeiner Weise beschädigt werden. Eine Begehung durch Vertreter der Gemeinde oder der Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen – das Denkmal soll lediglich unberührt verbleiben.

???????? ?????????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

???????????????? ???? ?????????

Im Mietpreis enthalten / verbleiben im Haus:

KÜCHE:

- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Esstisch mit 6 Stühlen
- Deckenlampe über dem Esstisch
- Weinregal (optional)

HAUSWIRTSCHAFTSRAUM:

- Schrank
- Regale
- Arbeitsplatte über Standort Waschmaschine/Trockner

WOHNZIMMER:

- Beamer
- Audioanlage
- Leinwand
- Elektronische Katzenklappe

BÄDER:

- 2x Spiegel
- 2x Deckenlampen

WERK-/SPORTRAUM:

- Regale
- Werkbank
- Fernseher
- Wandspiegel
- Bodenmatten

SCHLAFZIMMER OG:

- Einbauschränke im begehbaren Kleiderschrank

AUßENBEREICH:

- Gartengeräte
- Hochbeete
- Bewässerungssystem und Schläuche

??????? ???????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

??? ??? ??? ???????????

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:

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.

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.

??????? ?????????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 23.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 25206054 - 15712 Königs Wusterhausen / Zernsdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com