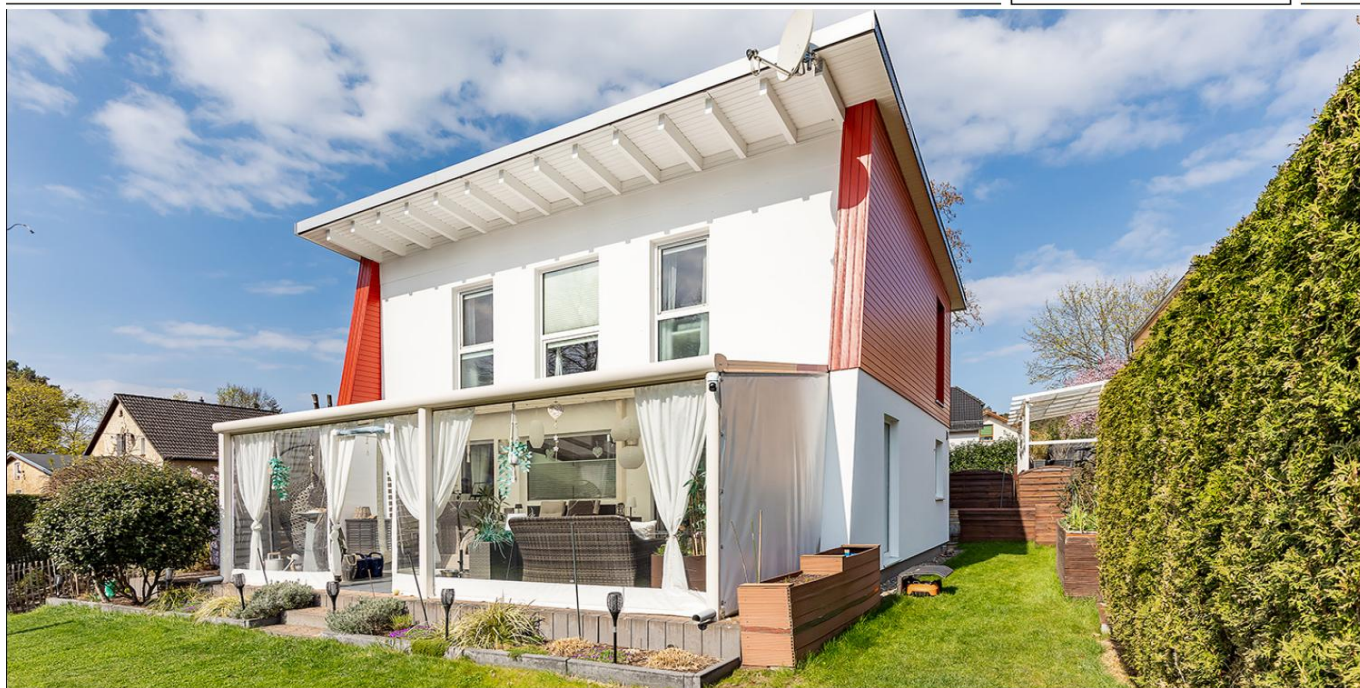


Königs Wusterhausen – Zernsdorf

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool auf sonnigem Grundstück

VP azonosító: 25206026



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

VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 503 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25206026	Vételár	575.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tető formája	Egylépcsős tető	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Fakeret
FÜRDŐSZOBÁK	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	2008		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló		

VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	73.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.07.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf**

## Az els? benyomás

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 m<sup>2</sup> groß und lässt noch viel Raum zum Entfalten. Die Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> 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 Holzterrasse 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 um 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 !

VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Részletes felszereltség

### HAUS:

- Gedämmte Fassade
- Weichwasseranlage
- Bodentiefe Fensterelemente
- Hochwertige Zaunanlage (elektrisch)
- Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus
- Einbauküche mit allen Geräten und Ablufthaube
- Insektenschutz an den 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

VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Minden a helyszínr?!

**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.

VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 25206026 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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