

Königs Wusterhausen – Senzig

Großes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung - Mehrgenerationenkonzept möglich!

???????? ??: 25206028



www.von-poll.com

???? ??: 669.000 EUR • ??: ca. 242,4 m² • ??: 7 • ??: 873 m²

??????? ???????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

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

???????? ??????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ??? ??????

???????? ??????????	25206028	????? ???????	669.000 EUR
????????????	ca. 242,4 m ²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	7		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	3	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	1994	????????	?????????, WC
?????? ??????????????	2 x ??????????????		??????????????,
	?????? ??????????????,		????????, ??????
	1 x ????????		??????????????????
			?????????, ??????????

??????? ???????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	125.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.04.2035	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	????????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2010

??????? ???????? : 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ????????



??????? ?????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ????????



???????? ??????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ????????



??????? ?????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ????????



??????? ?????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ????????



??????? ?????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ????????



???????? ??????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ?????????



???????? ?????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ?????????



???????? ?????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ?????????



??????? ???????? : 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ????????



??????? ?????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

?? ????????



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.

??????? ?????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

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

Zum Verkauf steht ein hochwertiges, sehr gepflegtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, eingebettet in idyllischer Natur, nahe des Krüpelsees. Das Haus wurde 1994 von der Firma ZENKER errichtet und durchgängig instandgehalten und modernisiert. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 873 m² großen Grundstück in bester Wohnlage von Senzig. Die umliegende Bebauung wird von einer ruhigen und naturnahen Einfamilienhaus-Siedlung geprägt. Die Gesamtwohnfläche von ca. 242,40 m² erstreckt sich über zwei Etagen. 2003 wurde das Haus durch einen aufwendigen Um- und Anbau um ca. 70 m² erweitert. Es eignet sich ideal für große Familien oder ein Mehrgenerationenkonzept. Über 10 Jahre wurde die Einliegerwohnung von den derzeitigen Eigentümern rentabel vermietet, da das Obergeschoss unkompliziert über einen autarken Treppenaufgang erreicht werden kann. Das Haus besticht durch einen gepflegten und modernen Landhauscharakter mit besonderen Elementen, wie z. B. Holzdecken mit Sichtbalken, einer geschmackvollen Einbauküche und besondere und hochwertige Ausstattungen in Keramik & Armaturen in den Bädern. Im Erdgeschoss befinden sich eine neuwertige Einbauküche (2014), ein sehr gemütliches großes Wohnzimmer mit Kamin und einem TV-Zimmer. Ein Gästezimmer (Kinderzimmer), sowie ein großes Schlafzimmer - mit Blick in den Garten - ordnen sich hier an. Am TV-Zimmer befindet sich ein Arbeitszimmer mit direktem Blick in die Natur. Vom Küchenbereich bzw. TV-Zimmer abgehend, erreicht man den separaten Treppenaufgang zum Kinderzimmer-Nr. 2 im Obergeschoss. Dieses Zimmer bietet einen wunderbaren Blick in den Garten und besticht durch die hohe Decke und viel Licht über das große Fenster (Südseite). Durch den offenen und hellen Küchenbereich mit Essplatz und direkten Austritt auf die Südterrasse, holen sich die Bewohner die Natur ins Haus. Blicke von außen sind durch die eingebettete "grüne Gestaltung" des Gartens fast unmöglich. Die anliegende Terrasse wurde ansprechend mit einem Holzboden (Bangkirai) versehen und strahlt somit Gemütlichkeit und Wärme aus. Direkt neben der Terrasse befindet sich ein Saunafass mit Holzbefuerung. Das Obergeschoss bietet eine vollwertige Wohnung mit kompletter Einbauküche. Die Böden wurden überall mit Parkett ausgestattet, die Einbauküche und das Bad mit Fliesenböden. Vom Wohnzimmer des Obergeschosses gelangt man auf die Südterrasse mit einem wundervollen Blick in den Garten. Der Balkon kann ebenfalls vom Wohnzimmer für einen Sonnenuntergang genutzt werden.

NUTZUNGSKONZEPTE: - Wohnen mit der großen Familie - Ferienvermietung - Mehrgenerationen-Wohnkonzept (Eltern & Kinder) - Stilles Gewerbe oder Home-Office-Nutzung

FLÄCHENANGABEN: - Erdgeschoss: 146,32 m² ohne Terrasse - Erdgeschoss: 150,82 m² mit 25%-Anrechnung der Terrasse - Obergeschoss ohne Balkon, Terrasse u. Ankleide: 85,82 m² - Obergeschoss: 91,58 m² mit Terrasse - GESAMTE Wohnfläche:

242,40 m² mit 25%-Anrechnung von 2 Terrassen Auf Anfrage senden wir Ihnen einen professionellen 360-Grad-Rundgang zu. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jederzeit mit uns einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

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

AUSSTATTUNG/ AN- UND NEUBAU - MODERNISIERUNGEN:

- 1994 Neubau mit der Firma ZENKER Hausbau (Holzständerbauweise)
 - Vollklinker mit Wärmedämmung an der Fassade
 - 1998 Zaunanlage mit elektrischem Einfahrtstor
 - 2001 hochwertiger Kachel-Kamin im EG (Kaminbauer König)
 - 2003 Hauserweiterung, Anbau mit Dachterrasse (Fa. BIEN-ZENKER)
 - 2007 Gartensauna mit Holzbefuerung
 - 2008 Neubau Gäste-Duschbad EG
 - 2010 Heizungsanlage mit neuer Gastherme + Solarmodule
 - 2010 Warmwasserspeicher + Weichwasseranlage (Fa. Richter)
 - 2011 Neugestaltung Vorgarten und Einfahrt + Weg mit Pflastersteinen
 - 2012 Neues Eichenparkett im OG
 - 2013 Errichtung Unterstand mit Gründach im Vorgarten
 - 2014 Neue Einbauküche im EG
 - 2016 Neue PV-Anlage mit Speicher (Fa. Techno Solar)
 - 2018 Erneuerung des elektr. Torantriebes der Einfahrt
 - 2019 Badsanierung im EG (Fa. Richter)
 - 2020 Sanierung beider Terrassen (Terrassenplatten auf Stelzlager)
 - 2021 Einbau einer Wallbox in der Garage
 - 2022 Einbau 3-fach verglaster Fenster im EG (Ess- und Schlafzimmer)
 - 2022 Brunnenbohrung (7 m tief) für Gartenbewässerung (Fa. Wojcik)
 - 2021-23 Renovierung EG mit Lehmputzwänden: Diele, WZ, SZ, GZ, Masterbad
 - 2021-23 Neue Bodenfliesen im Eingangsbereich EG und WZ
 - 2024 Einbau einer Alarmanlage (Fa. Stadtritter)
 - 2025 Dachsanierung mit Maderschutz, Reinigung der Dachsteine und Versiegelung
- Alle Räume verfügen über eine flächendeckende Fußbodenheizung, außer in den Räumen, die zum Schlafen genutzt werden.

ABKÜRZUNGEN:

EG=Erdgeschoss/ OG=Obergeschoss/ WZ=Wohnzimmer/ SZ=Schlafzimmer/

GZ=Gästezimmer/ AZ=Arbeitszimmer

??????? ???????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

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

LAGE/ GEOGRAFIE: Senzig ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen und war vor 2003 eine eigenständige Gemeinde. Es liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Der Ort erstreckt sich über fünf Kilometer von Königs Wusterhausen entlang der L40 südlich der Dahme (Krüpelsee und Krimnicksee) in west-östlicher Ausdehnung. Begrenzt wird Senzig durch die drei Seen Richtung Norden und Südwesten und Wald in Richtung Süden, Westen und Osten, abgesehen von einem breiten Feldstreifen am Gussower Weg Richtung Südosten, genannt Senziger Heide. Teilflächen der Senziger Gemarkung gehören zum Naturschutzgebiet Tiergarten, dessen Kern, das alte königliche Jagdrevier Tiergarten, im Westen an Senzig grenzt. VERKEHR: Der Ort hat mit der L 40 Straßenanbindung an Königs Wusterhausen und Neue Mühle Richtung Westen und Bindow in Richtung Osten. Mit dem Auto gelangt man bequem über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln wie der S-Bahn und der Regionalbahn in Königs Wusterhausen in das Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen BER ist in ca. 25 Autominuten zu erreichen. INFRASTRUKTUR: Senzig verfügt über zwei Kindergärten, eine Grundschule, Arztpraxen, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Alle weiterführenden Schulen, wie Oberschule, Gesamtschule und Gymnasium, befinden sich in der Stadt Königs Wusterhausen. Im nah gelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 200 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis genießen und darüber hinaus große Freizeitangebote wie z. B. Kino, Bowling usw. nutzen. Ein anliegendes Wohngebiet "Schiedeholz" ist in Planung, hier sollen weitere Einkaufsmöglichkeiten und eine Kita entstehen. Bisher wurde lediglich der Erschließungsplan veröffentlicht. FREIZEIT/NATUR: In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die durch Wiesen und Wäldern umsäumt werden. Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Bundes-Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot direkt bis zur Ostsee zu schippern.

??????? ?????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 125.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25206028 - 15712 Königs Wusterhausen – Senzig

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

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

Sylvia Maltz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com