Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Einzigartige Villa am Lankensee mit Wellnessbereich, Einliegerwohnung und Doppelgarage

Objektnummer: 26206023



KAUFPREIS: 2.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 335.7 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1746 m²

Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

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

Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26206023
Wohnfläche	ca. 335.7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1996

Kaufpreis	2.500.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 274 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

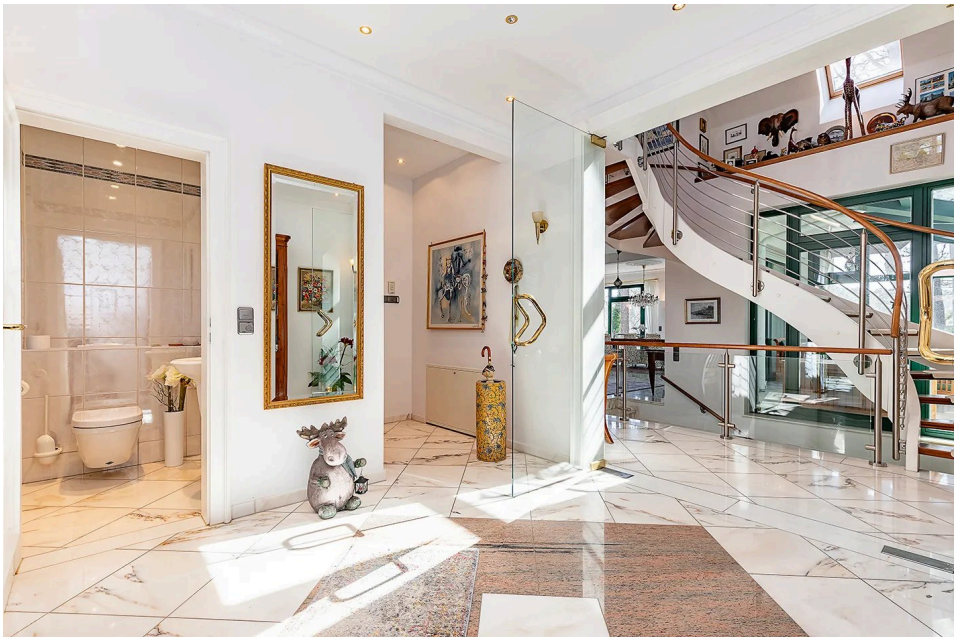
Die Immobilie

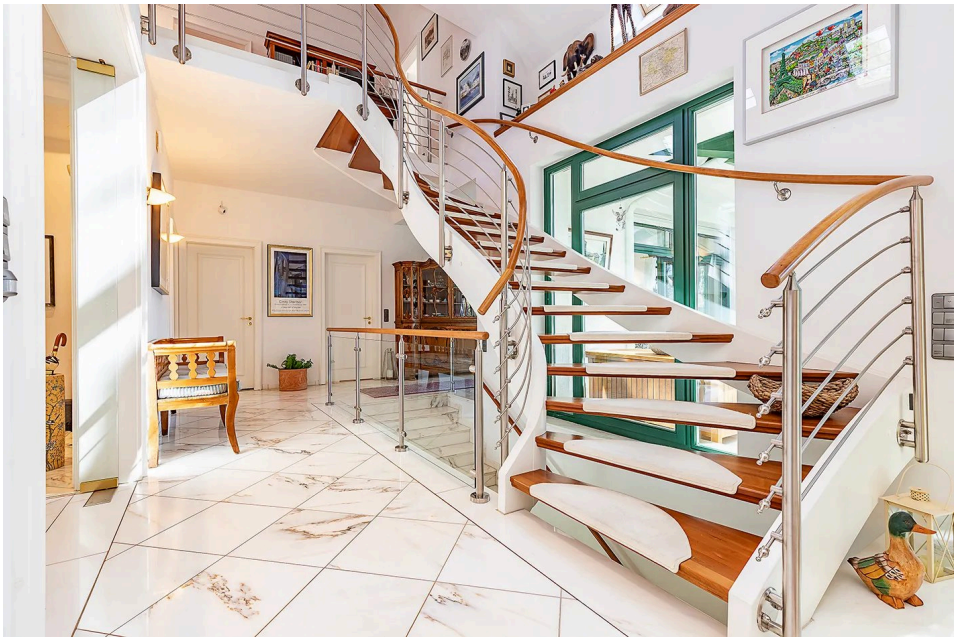




Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

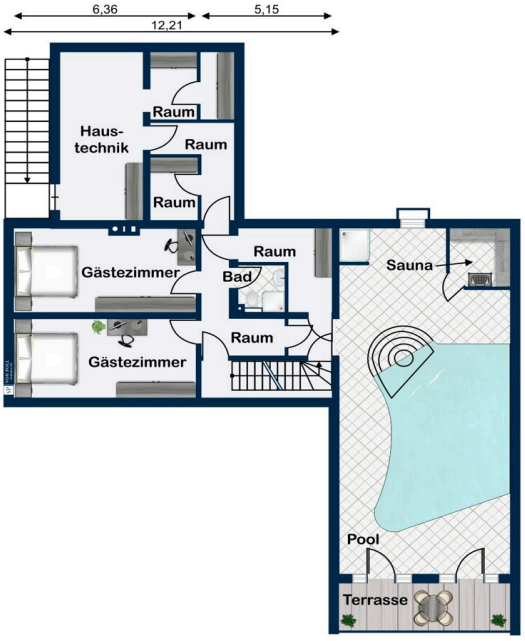
Die Immobilie

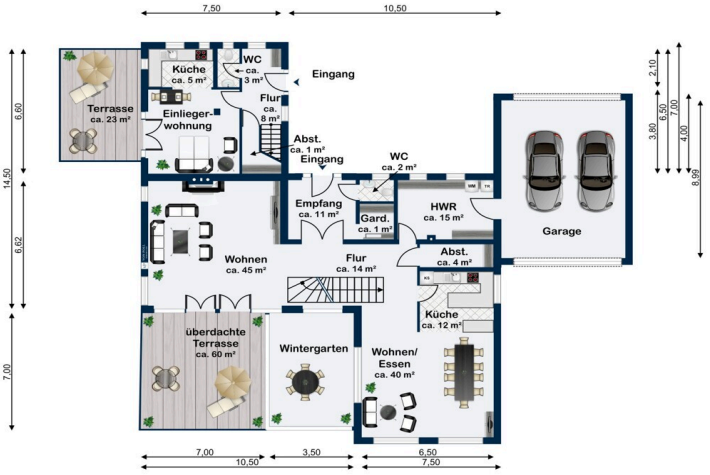


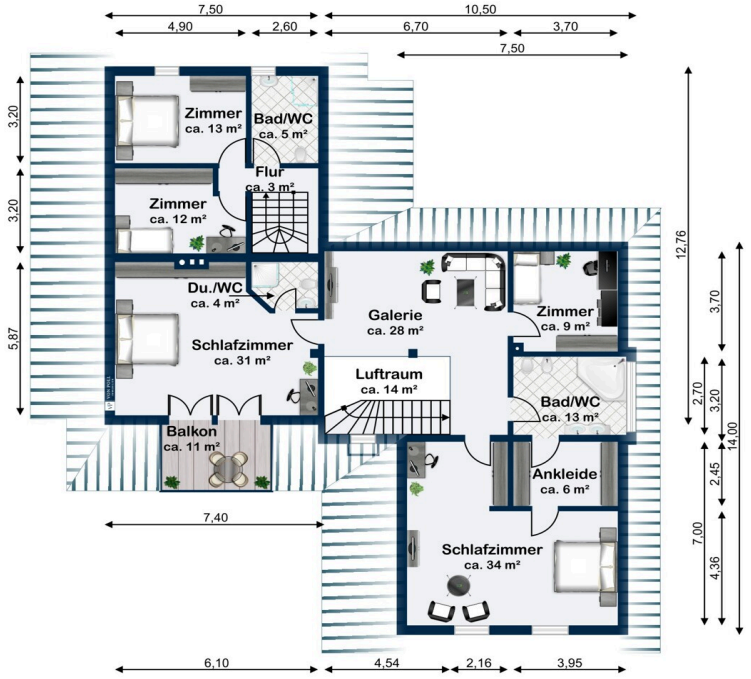


Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Grundrisse




7,50
10,50
WC
ca. 3 m²
Küche
ca. 5 m²
Eingang
Flur
ca. 8 m²
Terrasse
ca. 23 m²
Einlieger-
wohnung
Abst.
ca. 1 m²
Eingang
WC
ca. 2 m²
Empfang
ca. 11 m²
Gard.
ca. 1 m²
HWR
ca. 15 m²
Garage
Wohnen
ca. 45 m²
Flur
ca. 14 m²
Abst.
ca. 4 m²
Küche
ca. 12 m²
überdachte
Terrasse
ca. 60 m²
Wintergarten
Wohnen/
Essen
ca. 40 m²
14,50
6,60
6,62
7,00
2,10
6,50
1,00
3,80
4,00
8,99
7,00
10,50
3,50
6,50
7,50



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Ein erster Eindruck

LUXURIÖSE VILLA AM SEE:
Auf einer einzigartigen Seeliegenschaft wird eine hochwertige Villa mit Einliegerwohnung und direktem Zugang zum Zernsdorfer Lankensee zum Verkauf angeboten.

Die 1996 in massiver Bauweise errichtete Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauqualität und wurde als Sommerwohnsitz durch die Eigentümer geplant und genutzt. Die Bauherren haben seinerzeit größtes Augenmerk auf hochwertige Ausstattung der Immobilie gelegt. Großzügige, bodentiefe und deckenhohe Fenster zur Seeseite öffnen das Haus auf allen Ebenen und sorgen für eine helle, offene Wohnatmosphäre. Der Einsatz von verschiedenen Ausstattungsmaterialien wie Glas, Edelstahl, Holz und Marmor unterstreicht die besondere Innenarchitektur.

Bereits beim Betreten überzeugt die Villa durch zahlreiche hochwertige Details. Vom Entrée aus fällt der Blick auf die elegante Holztreppe. Linker Hand befinden sich eine Garderobe und ein Gäste-WC. Rechts eröffnet sich ein heller, abgestufter Lounge- und Entertainmentbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse mit Seeblick.

Auf der linken Seite schließen sich ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Durchgang zur massiven Doppelgarage und ein Abstellraum an.

Weiter in Richtung Gartenseite gelangt man in einen sehr hellen und offenen Essbereich mit anschließender Einbauküche. Der repräsentative und großzügige Essbereich mit Blick auf den See schafft hier eine besondere Atmosphäre und lässt auch größere Gesellschaften zu. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und führt zur überdachten Terrasse, natürlich mit SEEBLICK!

Die Böden im Erdgeschoss und Souterrain sind mit hochwertigem Marmor ausgestattet, ergänzt durch edlen Granit im Entrée und in der Küche. Über eine Marmortreppe gelangt man in das Souterrain-Geschoss.

Das Souterrain bildet ein besonderes Highlight der Immobilie: einen exklusiven Wellnessbereich mit Sauna und Indoor-Pool unter einem stimmungsvollen Sternenhimmel. Große Fensterflächen ermöglichen auch hier den Blick auf den See. Die angeschlossene Terrasse schafft eine direkte Verbindung ins Freie und macht diesen Bereich zu einer privaten SPA-Landschaft mit höchstem Erholungswert. Ergänzend befinden sich hier zwei Gästezimmer und ein Gäste-WC mit Duschbad.

Die gesamte Haustechnik, wie Heizung und Technik für die Poolanlage, befindet sich ebenfalls im Untergeschoss. Die Lüftungs- und Filteranlage für die Poollandschaft

befindet sich auf einer weiteren unteren Teilebene unter dem Souterrain.

Angekommen im Dachgeschoss wird man durch eine lichtdurchflutete Galerie empfangen. Diese bietet ideale Büro- oder Loungeflächen für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Weitere drei Schlafzimmer wurden auf dieser Etage untergebracht. Das Hauptschlafzimmer (1) verfügt über ein Ankleidezimmer und ein luxuriöses Bad en suite mit Badewanne, Dusche, Bidet und Doppelwaschtisch. Ein weiteres großes Schlafzimmer bietet ein eigenes Bad sowie einen Balkon mit Seeblick.

Die durchgehend hochwertige Ausstattung ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne weiteren Aufwand. Die Bauweise überzeugt durch Qualität und Liebe zum Detail.

MÖGLICHE KAUFOPTIONEN:
– Hochwertige Möblierung im gesamten Haus (außer Kunstwerke)
– Neuwertiges Motorboot, KP: 90.000€ (Neupreis: 140.000€)
– Auf Wunsch können Fotos vom Boot zur Verfügung gestellt werden

Die Immobilie kann sofort übernommen werden.

Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Ausstattung und Details

TECHNISCHE AUSSTATTUNG DER IMMOBILIE:
- Dachkonstruktion: Holzbalken (bis in den Spitzboden ausgebaut)
- Warmdach mit matt engobierten Tonziegeln
- Massive Bauweise: 48 cm Wandaufbau
- Mineralischer Außenputz an der Fassade
- Stahlbetondecken UG und EG
- Böden: Marmor, Granit, Teppich, Fliesen
- Holzfenster und Türen, 2-fach Isolierverglasung mit verschließbaren Oliven
- Elektrische Außenrollos auf allen Ebenen
- Weiße Wanne im Untergeschoss/Souterrain
- Gasbrennwerttherme für Heizung Haupthaus und Einliegerwohnung (2024 Innenleben erneuert)
- Pufferspeicher (ca. 100 Liter) für Warmwasser im Haupthaus über Gastherme
- Elektroboiler für Warmwasser in der Einliegerwohnung (NEU)
- Tiefbrunnen für Gartenbewässerung (28 m tief)
- Wintergarten und Pavillon mit elektr. Fußbodenheizung
- Poollandschaft mit Gegenstromanlage, beheizbar über die Gastherme
- Klimakompaktgerät mit Wärmerückgewinnung für den Poolbereich
- Entfeuchtungsanlage für den Poolbereich
- Solarmodule auf dem Dach (außer Betrieb)
- Entkalkungsanlage (außer Betrieb)
- 1500 Liter Pufferspeicher für Warmwasser (außer Betrieb)

AUSSENANLAGEN
- Ruhige Sackgassenlage
- Direkter Zugang zum Zernsdorfer Lankensee
- Steganlage mit Badeplattform und eigenem Bootsliegeplatz
- Wintergarten mit überdachter Terrassenanbindung, ca. 60 m²
- Gepflegte Gartenanlage mit Zierbepflanzung & Hecken sowie Nadel- und Laubbäumen
- Leichte Hanglage zum See (erhabener Blick)
- Massive Doppelgarage mit elektr. Rolltor über Fernbedienung (3 m Deckenhöhe)
- Starkstromanschluss in der Garage und im Untergeschoss
- Outdoor-Loungepavillon mit Fußbodenheizung
- Outdoor-Loungebereich mit Feuerplace
- Kamerasystem im Außenbereich
- Glasfaseranschluss am Haus (noch nicht im Haus angeschlossen)

Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Alles zum Standort

LAGE/ GEOGRAFIE:
Zernsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg. Der Ort liegt südöstlich von Berlin, eingebettet in die wald- und seenreiche Landschaft Brandenburgs, direkt am Ufer von drei Seen. Der größte dieser Seen ist der Krüpelsee, der als verbreiterter Abschnitt der Dahme gilt. Ergänzt wird das Gewässerensemble durch den Zernsdorfer Lankensee, der als Abfluss des Uckleyfließes dient, sowie den Uckleysee.

VERKEHR:
Zernsdorf verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die eigene Anschlussstelle (Zernsdorf/Niederlehme) an die Autobahn A10 (Berliner Ring) ist der Ort optimal erreichbar.
Der Flughafen Berlin Brandenburg liegt nur etwa 20 km entfernt. Südlich verläuft die Bahnstrecke zwischen Königs Wusterhausen und Frankfurt (Oder), während im Osten der Segelfliegerdamm direkten Zugang zur Autobahn bietet.

SCHULEN:
Zernsdorf verfügt über eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Königs Wusterhausen und sind durch regelmäßige Bus- und Regionalverbindungen gut erreichbar.

FREIZEIT/ NATUR:
Durch die Nähe zu Berlin ist Zernsdorf ein beliebtes Naherholungsgebiet, das insbesondere in den Sommermonaten viele Besucher anzieht.
Die Umgebung bietet vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten: Badeseen, ausgedehnte Rad-, Wander- und Reitwege sowie ideale Bedingungen für Wassersport. Besonders beliebt ist der Lankensee mit seiner großen Liegewiese und dem Spielplatz. Ein besonderes Highlight sind die sogenannten „BunBo“-Bungalowboote, die erlebnisreiche Aufenthalte auf dem Wasser für Familien und Gruppen ermöglichen.

WIRTSCHAFT:
Die Region zählt zu den wirtschaftlich dynamen Räumen im Berliner Umland. Zu den wichtigsten Arbeitgebern gehören der Flughafen Berlin Brandenburg, das Logistikzentrum von Amazon, die Gigafactory von Tesla in Grünheide sowie das Wirtschaftszentrum in Wildau und Zeuthen.
Zusätzlich trägt die Hochschule in Wildau zur wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Entwicklung der Region bei.

Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26206023 - 15712 Königs Wusterhausen – Zernsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com