Königs Wusterhausen

Sonnige Balkonwohnung mit Blick auf den Nottekanal in bevorzugter Innenstadtlage!

Objektnummer: 26206029



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91.86 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

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

Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26206029
Wohnfläche	ca. 91.86 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie

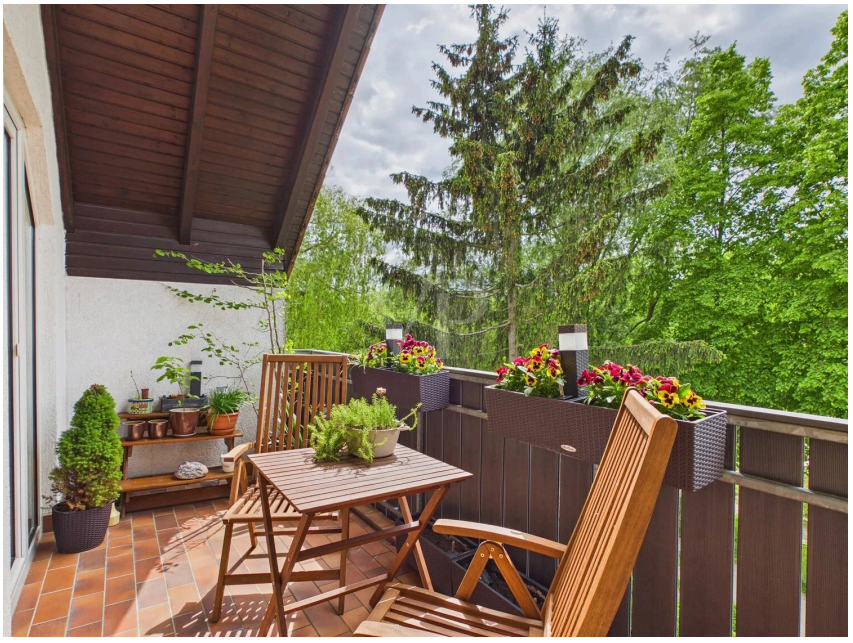




Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Ein erster Eindruck

Stilvolle 4-Zimmer-Eigentumswohnung in begehrter Innenstadtlage – mit Blick auf den Nottekanal

Diese charmante und hervorragend geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in einer äußerst gefragten Innenstadtlage von Königs Wusterhausen – direkt am idyllischen Nottekanal. Die Kombination aus urbaner Lage, wertiger Ausstattung und dem besonderen Blick in die Natur macht diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort.

Die Wohnung mit ihren ca. 92 m² Wohn- und Nutzfläche überzeugt mit vier gut geschnittenen Zimmern, einem großzügigen Wohnbereich sowie einem schönen Balkon, von dem man einen herrlichen Blick auf den Nottekanal genießen kann. Hier lassen sich entspannte Stunden in angenehmer Atmosphäre verbringen.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche, die sich harmonisch in das gesamte Wohnkonzept einfügt und sowohl funktional als auch optisch höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das große Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet durch das Fenster eine angenehme, helle Atmosphäre. Zusätzlich steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Von hier aus kann ebenfalls der sonnige Balkon betreten werden.

Ein weiterer Pluspunkt ist der aufwendig ausgebaute Spitzboden. Diese Nutzfläche bietet jedoch vielseitige Möglichkeiten und wird von den aktuellen Eigentümern als vollwertige Wohnfläche genutzt. Der Spitzboden beträgt ca. 19 m² Fläche und ist beheizt und mit Fenstern ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage und eignet sich ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Lage, Komfort und Wohnqualität legen.

Ein Pkw-Stellplatz auf dem Hinterhof ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab. Darüber hinaus gibt es ein zugehöriges Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Waschkeller und Flächen für Fahrräder.

WOHNGELD PRO MONAT:

– Bewirtschaftungskosten 274,00 €
– Erhaltungsrücklage 65,00 €

– Gesamt: 339,00 €

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Ausstattung und Details

DACHGESCHOSSWOHNUNG:
– Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss
– Sonnige Wohnung mit 2-fach verglasten Kunststofffenstern
– Alle Fußböden mit Korkbelag, außer im Bad (Fliesen)
– Balkon mit Terrakottasteinzeug belegt
– Alle Zimmer mit Tageslicht
– Einheitliches Innentürenbild
– Hochwertige Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
– PKW-Stellplatz auf dem Innenhof
– Kellerabteil, Gemeinschaftskeller zum Waschen und Abstellen von Fahrrädern
– Elektrische Rollläden in allen Zimmern außer Balkontüren
– Wärme-/Sichtschutz an den Balkonfenstern
– Insektenschutz, Wärmeschutz am Badfenster und Dachfenster auf dem Spitzboden
– Insektenschutz an Fenstern im Schlafzimmer, in der Küche und im Wohnzimmer
– Sicherheitsriegel an Wohnungseingangstür
ALLGEMEINE HINWEISE:
– Bei Bedarf ist eine Übernahme der Möbel mit den Verkäufern verhandelbar.
– Die Wohnung kann in Absprache mit den Verkäufern übergeben werden.

Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

Alles zum Standort

GEOGRAFIE:
Die Stadt Königs Wusterhausen mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 38.000 Einwohner. In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die von Wiesen und Wäldern umsäumt werden.

LAGE/VERKEHR:
Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum S- und Regionalbahnhof ist die Immobilie ideal gelegen. Mit dem Auto gelangt man bequem in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 113 oder A 10. In ca. 30 Minuten erreicht man mit dem Auto oder der S-Bahn das Stadtzentrum von Berlin. Der Flughafen BER ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

WIRTSCHAFT:
Regionaler Wachstumskern rund um das Schönefelder Kreuz - Königs Wusterhausen bildet zusammen mit den Gemeinden Wildau und Schönefeld den regionalen Wachstumskern "Schönefelder Kreuz". Die drei Kommunen verfügen über unterschiedliche Kompetenzen und schaffen gemeinsam zukunftsorientierte Synergien, die nicht nur für das Wachstum der Region, sondern für das gesamte Land Brandenburg von Bedeutung sind. Der neue BER, das Logistikzentrum AMAZON, die TESLA-Giga-Factory, der neue Google Standort in Mittenwalde u.v.m. sorgen für weiteres wirtschaftliches Potential.

INFRASTRUKTUR:
In der Innenstadt befinden sich verschiedene Restaurants, viele Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt, ein Kino, Apotheken und Banken. 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.

FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:
Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot direkt bis zur Ostsee zu gelangen.

Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

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.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,

Objektnummer: 26206029 - 15711 Königs Wusterhausen

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