Königs Wusterhausen

Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Gründerzeitarchitektur - Innenstadtlage

Objektnummer: 26206049



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253.5 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1053 m^2

Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

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

Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26206049
Wohnfläche	ca. 253.5 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1896
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	221.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie

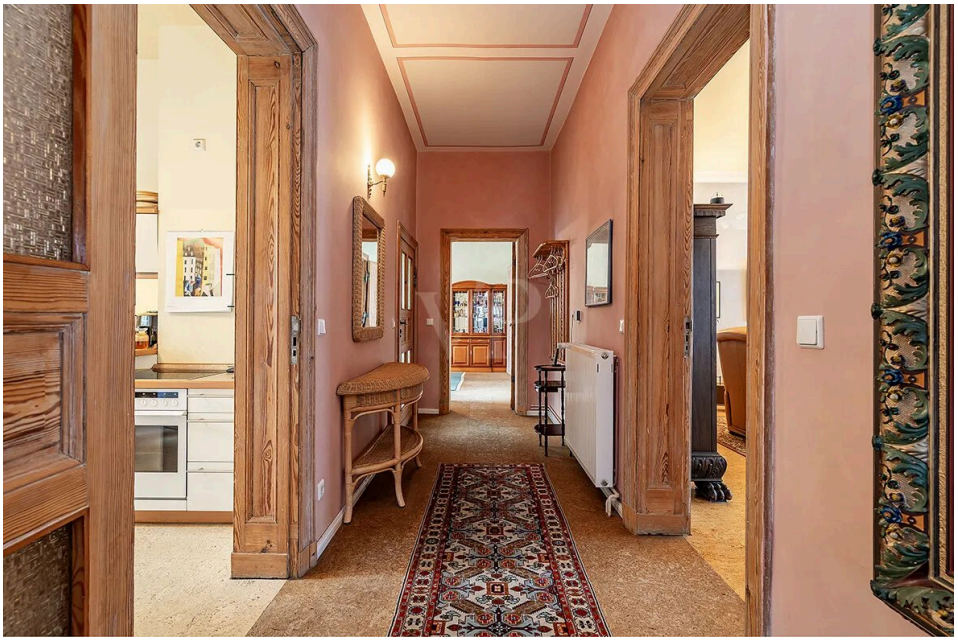




Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

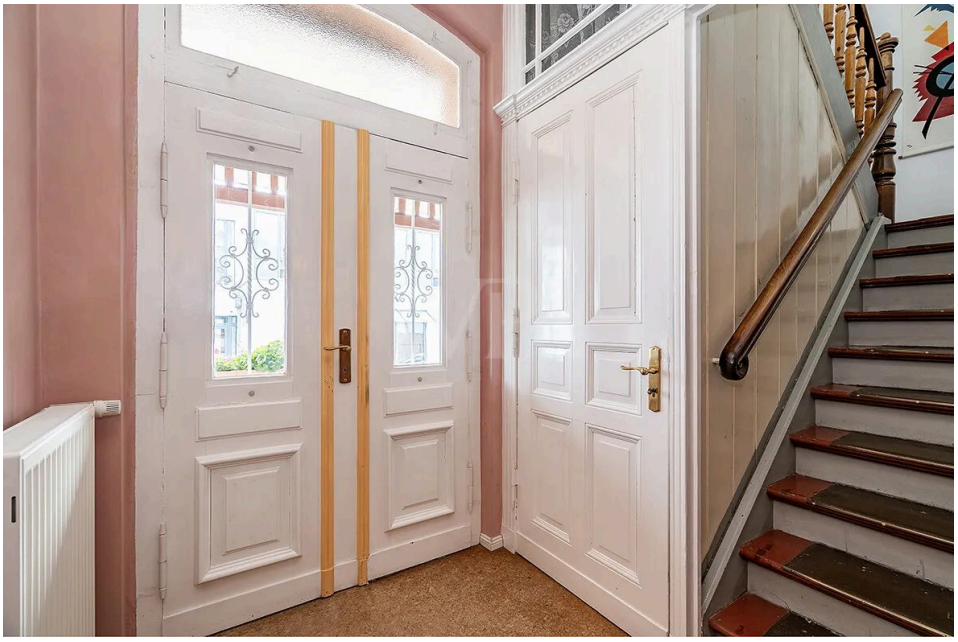
Die Immobilie

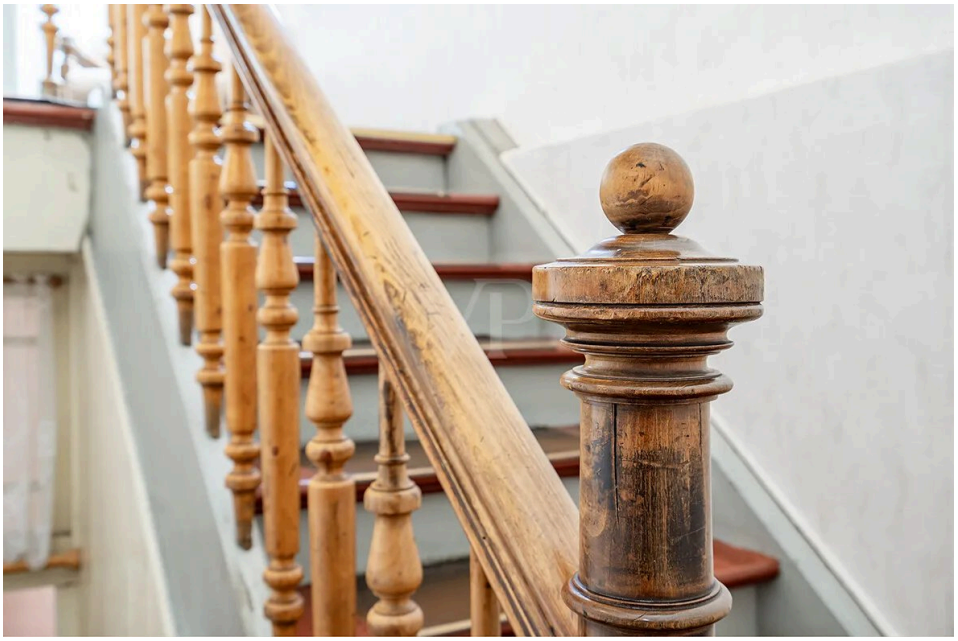




Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie





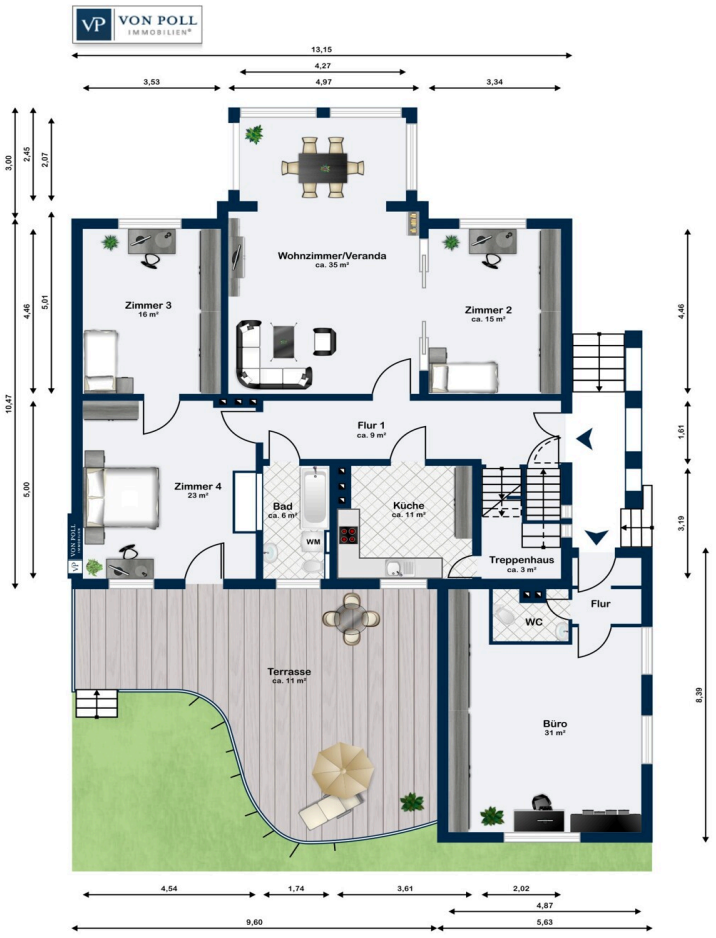
Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

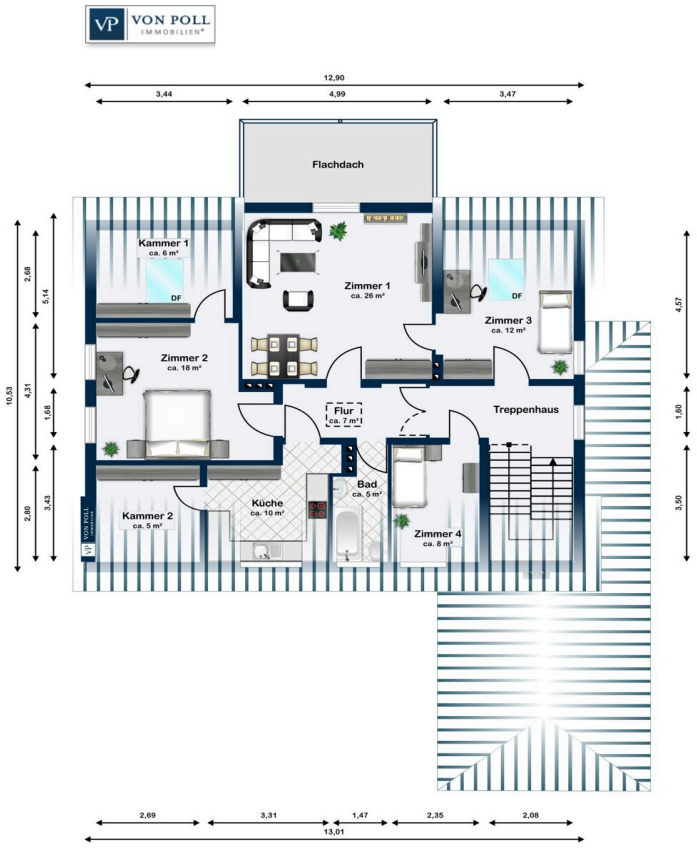
Die Immobilie

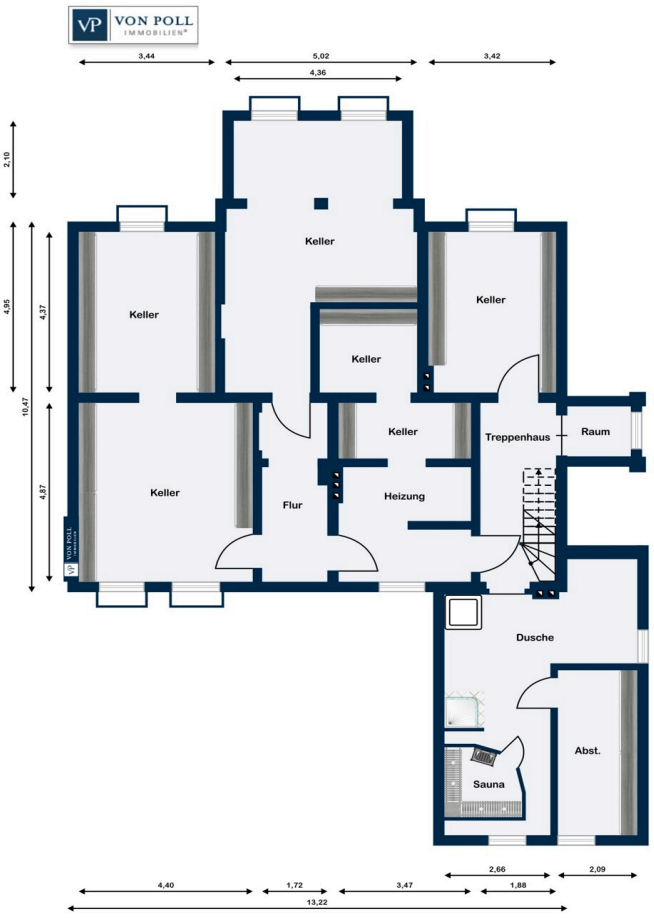


Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
12,90
3,44
4,99
3,47
Flachdach
Kammer 1
ca. 6 m²
DF
Zimmer 1
ca. 26 m²
DF
Zimmer 3
ca. 12 m²
Zimmer 2
ca. 18 m²
Flur
ca. 7 m²
Treppenhaus
Bad
ca. 5 m²
Küche
ca. 10 m²
Kammer 2
ca. 5 m²
Zimmer 4
ca. 8 m²
10,53
2,68
5,14
4,31
1,68
2,80
3,43
4,57
1,60
3,50
2,69
3,31
1,47
2,35
2,08
13,01



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: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Ein erster Eindruck

EINE VILLA, DIE DAS STADTBILD PRÄGT!
Als markantes Gebäude der Königs Wusterhausener Innenstadt ist die Immobilie selbst in der Gestaltungssatzung abgebildet. Ihre charakteristische Architektur ist Teil des gewachsenen Stadtbildes und verleiht dem Objekt eine besondere Identität. Die Gestaltungssatzung trägt dazu bei, diesen unverwechselbaren Charakter auch für die Zukunft zu bewahren.

Historische Präsenz, großzügige Proportionen und ein ruhiger, gepflegter Auftritt prägen diese Villa aus dem Jahr 1896. Auf ca. 220,5 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Haus mit 10 Zimmern, das nicht auf Effekte setzt, sondern auf Substanz: hohe Decken, ein spürbares Maß an Weite und jene gelassene Würde, die gewachsene Architektur auszeichnet. Das ca. 1.053 m² große Grundstück gibt dem Haus den passenden Rahmen und schafft Abstand, Ruhe und eine selbstverständliche Großzügigkeit.

Im Inneren bestimmt ein wohltuender Rhythmus das Wohnen. Die Räume sind zahlreich, gut nutzbar und klar voneinander unterscheidbar, ohne dass das Haus seine Offenheit verliert. Fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer ordnen sich in ein Wohnkonzept ein, das sowohl Rückzug als auch gemeinsames Leben erlaubt. Die Ausstattung zeigt sich gepflegt und unaufgeregt. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2011 statt, hier wurde die neue Brennwerttherme eingebaut.

Besonders reizvoll ist die Art, wie das Obergeschoss in das Ganze eingebunden ist. Derzeit wird das Haus als zusammenhängende Einheit genutzt, zugleich besitzt diese Ebene die Voraussetzungen, als eigene Wohnung zu funktionieren. Dadurch entsteht eine seltene Großzügigkeit innerhalb eines gewachsenen Hauses: Nähe bleibt möglich, Eigenständigkeit ebenso. Ein Mehrgenerationenkonzept wäre in dieser Immobilie gut umsetzbar.

Hinzu kommt eine Einliegerwohnung mit ca. 33 m², die aktuell vermietet ist. Sie ergänzt das Anwesen um einen separaten Bereich und bietet zusätzliches Potential. Neben der bestehenden Nutzung lässt sich dieser Teil perspektivisch auch als ruhiges Büro oder für ein stilles Gewerbe denken.

Die höhergelegene Terrasse verbindet das Haus mit dem Grundstück und führt das Wohnen nach draußen fort. Die rückwärtige Lage des Gartens und der Terrasse bietet den Bewohnern einen ruhigen Rückzugsort inmitten der Stadt. Eine Villa mit Geschichte, gepflegtem Zustand und viel Raum für ein anspruchsvolles Leben.

Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Ausstattung und Details

MODERNISIERUNGEN:
1997/98 Erdgeschoss: Fußboden, Wände, Decken, Medien
1997/98 Keller: Estrich, Wände
2011 Gasbrennwerttherme mit Warmwasserkessel
2016 Modernisierung des Anbaus (1-Zimmer-Appartment)
2021 Fassade: Putz ausgebessert, Holz (Balken & Ornamente) ausgebessert und teilweise ersetzt, Malerarbeiten an Holz und Fassade
HINWEIS: Die Nebengebäude bieten noch viel Potenzial für weitere Nutzungskonzepte. Sie befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Objektnummer: 26206049 - 15711 Königs Wusterhausen

Alles zum Standort

Königs Wusterhausen besticht durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Lebensgefühl, was die Stadt zu einem idealen Wohnort für Familien macht. Mit rund 39.000 Einwohnern verzeichnet die Stadt ein stetiges Bevölkerungswachstum und profitiert von einer stabilen Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnraum.

Die hervorragende Anbindung an Berlin über den nahegelegenen S-Bahnhof, Bus und Straße ermöglicht es Berufstätigen, das urbane Angebot der Hauptstadt zu nutzen und gleichzeitig in einer sicheren, lebendigen Gemeinschaft zu leben. Die gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Basis für ein sorgenfreies Familienleben.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Spielplätze und weitläufige Parks, die zu gemeinsamen Stunden an der frischen Luft einladen und Kindern Raum für unbeschwerte Abenteuer bieten. Für kulturelle Erlebnisse sorgen das Capitol – Das Kulturkino sowie das TanzTheater Berlin-Brandenburg, die spannende Unterhaltung für Groß und Klein bereithalten.

Bildungseinrichtungen sind in der Nähe hervorragend erreichbar: Die Erich-Kästner-Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten wie die Kita Klein und Groß liegen nur etwa drei Gehminuten entfernt und gewährleisten eine unkomplizierte Betreuung und Förderung der Jüngsten. Weiterführende Schulen wie das Friedrich-Schiller-Gymnasium sind innerhalb von sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu Ärzten, Apotheken und dem Achenbach Krankenhaus, das in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist, bietet zusätzliche Sicherheit und Komfort für die ganze Familie. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Kaufland und Aldi, befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene S-Bahn-Station Königs Wusterhausen in nur sieben Gehminuten gewährleistet, ebenso wie mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe.

Für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft, Sicherheit und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen, präsentiert sich Königs Wusterhausen als ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern ihren Alltag entspannt gestalten können. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer familienfreundlichen Umgebung macht diese Lage zu einem besonders begehrten Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

SCHLOSS KÖNIGS WUSTERHAUSEN:

- Soldatenkönig
- Friedrich der Große

RUNDFUNKSTADT:
- Wiege des deutschen Rundfunks
- Funkerberg Sender- und Funktechnikmuseum

BILDUNG:
- Zwei Gymnasien
- Mehrere Grundschulen
- Blindenschule Marie-und-Hermann-Schmidt-Schule
- Waldorfschule im Nachbarort Wildau (1 S-Bahn-Station entfernt)
- Technische Hochschule im Nachbarort Wildau

FREIZEIT/KULTUR:
– Zusammenhängendes Seengebiet Dahme-Spreewald
– Bundeswasserstraßennetz
– Schlosskonzerte im Schloss-Kavaliershaus
– Hochwertige Veranstaltungen in den Kirchen
– Kulturkino "Capitol"

SPORT:
– Istaf-Stadionfest
– Diverse Fitness-Zentren
– Zwei Rudervereine
– Strandbad mit Liegewiese

Objektnummer: 26206049 - 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 Irrtümern, Zwischenverkaufs 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: 26206049 - 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