

Einfamilienhaus in Königs Wusterhausen

Idyllisches Einfamilienhaus mit großem Nebengelass als Gewerbeeinheit und Doppelgarage



Objekt-Nr. 7080#aGWeY7

Einfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Denise Baumert
Telefon: 030 6519137
Mobil: 0170 7961799

15712 Königs Wusterhausen
Brandenburg

Baujahr	1989	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	1.090,00 m ²	Zustand	Modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	140,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	3



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen zu einem exklusiven Angebot für dieses exquisit gestaltete Anwesen, erbaut im Jahr 1989. Dieses prächtige Hauptgebäude zeugt von zeitloser Eleganz und wurde mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail errichtet.

Beim Betreten des Erdgeschosses eröffnet sich Ihnen eine großzügige Diele, die Sie in eine Welt des Komforts und der Raffinesse führt. Hier finden Sie ein Badezimmer mit einer bodentiefen Dusche, WC, Waschbecken, einem Fenster und einem Handtuchheizkörper. Die abgetrennte Wohnküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, darunter ein Herd von Siemens sowie ein Kühlschrank und ein Geschirrspüler von Bosch. Der Wohn- und Essbereich bietet einen nahtlosen Übergang zur Terrasse mit Außenkamin, wo Sie gemütliche Abende im Freien verbringen können, und gewährt zudem Zugang zum malerischen Garten.

Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer mit Zugang zum sonnigen Südbalkon, zwei Kinderzimmer und ein weiteres Badezimmer mit Wanne, Dachflächenfenster, Handtuchheizkörper und einem Einbauschränk. Ein Dachboden von ca. 25 m² dient als zusätzlicher Stauraum, ideal für die Aufbewahrung Ihrer persönlichen Schätze.

Im Keller finden Sie zwei abgeschlossene Kellerräume, einen Wäscheraum und einen Anschlussraum mit Medien sowie einen Flur mit der Gastherme und Zugang zur Kelleraußentreppe.

Ein separates Nebenglass, erbaut im Jahr 1990, bietet eine großzügige Garage für zwei Autos mit elektrischem Sektionaltor und einem separaten Zugang. Dieses Nebengebäude verfügt über einen ca. 80 m² großen Raum und einen kleineren Raum sowie einen Keller mit einer Kelleraußentreppe und beeindruckenden 2,80 m hohen Decken.

Die Bausubstanz dieses Anwesens ist von höchster Qualität, mit einem Wandaufbau aus Poroton- und Gasbetonsteinen sowie einem beschichteten Betondach. Das Haus ist mit Kunststofffenstern im Inneren und einer attraktiven Holzoptik außen ausgestattet, alle mit Pilzkopfverriegelung und abschließbar für zusätzliche Sicherheit. Gusseiserne Heizkörper, Rollputz an allen Wänden und eine Entkalkungsanlage tragen zu Ihrem Komfort bei.

Die Außenanlagen sind eine wahre Oase der Schönheit, mit einer Vielzahl von Grünpflanzen wie Mammutbaum, Magnolie, Haselnussstrauch, Blauregen und vielen mehr. Ein Brunnen und eine Bewässerungsanlage, installiert im Jahr 2016 von Gardena Hunter / Rainbird, sorgen für eine perfekte Pflege Ihrer grünen Oase.

Dieses Anwesen wurde kontinuierlich modernisiert und gepflegt, mit wichtigen Updates wie der Erneuerung der Dächer im Jahr 2014, der Installation einer Gastherme, einer Wasserenthärtungsanlage und der Sanierung der Bäder. Weitere Verbesserungen umfassen neue Fußbodenbeläge, die Erneuerung der Türen im gesamten Haus, die Modernisierung des Kellers und vieles mehr.

Eine exklusive Gelegenheit, ein Stück zeitloser Eleganz und modernen Komforts zu besitzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern!

Die in den Angeboten gemachten Aussagen sind Angaben der Verkäufer bzw. Behörden. Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Die Angebote von

Baumert- Immobilien sind daher freibleibend und unverbindlich. Die Expose`s sind nur Vorinformationen ,als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Kamin

Lage

Senzig, ein idyllisches Örtchen eingebettet in die malerische Landschaft, bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung. Die Lage von Senzig ist von einer harmonischen Verbindung aus Natur und urbanem Leben geprägt, was es zu einem attraktiven Wohnort macht.

Die ruhige Lage von Senzig, umgeben von Wiesen, Wäldern und Seen, bietet eine ideale Umgebung für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Die Bewohner können sich in ihrer Freizeit beim Wandern, Radfahren oder einfach nur bei einem gemütlichen Spaziergang in der Natur entspannen. Die Nähe zum Senziger See ermöglicht zudem Wassersportaktivitäten wie Schwimmen, Bootfahren und Angeln.

Trotz seiner ländlichen Atmosphäre bietet Senzig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Die Autobahn ist leicht erreichbar, was Pendlern eine schnelle Verbindung in die nahe gelegenen Ballungszentren ermöglicht. Gleichzeitig bietet die ruhige Umgebung von Senzig eine willkommene Rückzugsmöglichkeit nach einem arbeitsreichen Tag in der Stadt.

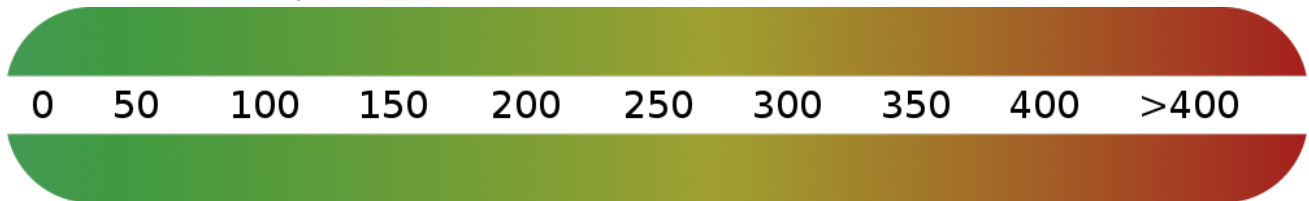
Die Gemeinde Senzig selbst verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und Schulen, was den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet. Die freundliche Gemeinschaft und das familiäre Umfeld machen Senzig zu einem Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

Courtage

3,57%

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,95 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Zugang zur Ter

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schaufenster



Wohnküche

Exposé - Galerie



Stellplätze



Großraumgarage mit elektrische



Wannenbad DG mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Balkon



Diele / Zugang zum Keller



Werkstatt Gewerbeeinheit KG

Exposé - Galerie



Esszimmer



Flur



Nebenglass

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche Erdgeschoss



Treppe EG zum DG



Terrasse 2 mit Kamin

Exposé - Galerie



Flur DG



Zufahrt zur Gewerbeeinheit



Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG mit Zugang zum Bal



Zimmer 3 DG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Dachboden / Stauraum

Exposé - Galerie



Kellertreppe



Zählerkasten

Exposé - Galerie



Gewerberaum KG



HWR Keller

Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Brunnen / Hauswasserwerk

Exposé - Galerie



Entkalkungsanlage



Kellerraum 1

Exposé - Galerie



Flur und Zugang Kelleraussentr



Kelleraussentreppe Haus

Exposé - Galerie



Flur Keller



Vorratsraum

Exposé - Galerie



Abstellraum Keller



1. OG Gewerbe

Exposé - Galerie

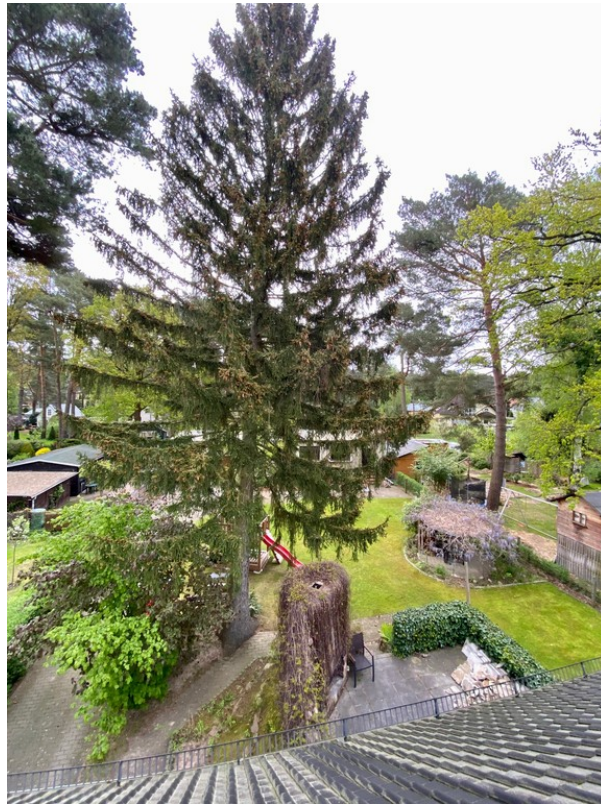


Zimmer Gewerbe 1. OG



Abstellkammer Gewerbeeinheit 1

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick vom Nebenglass

Exposé - Galerie



Sitzecke



;)

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

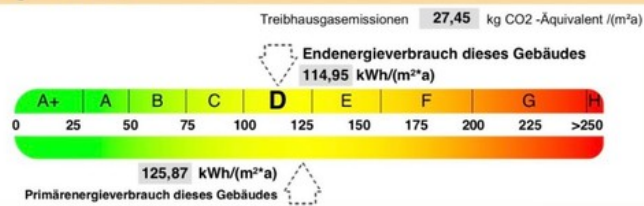
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BB-2023-004727100
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

114,95

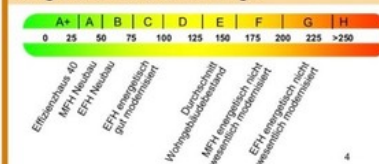
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.07.2020	30.06.2023	Erdgas	1,10	60746,85	10934,43	49812,41	1,11
01.07.2020	30.06.2023	Stückholz	0,20	336,00	0,00	336,00	1,11

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

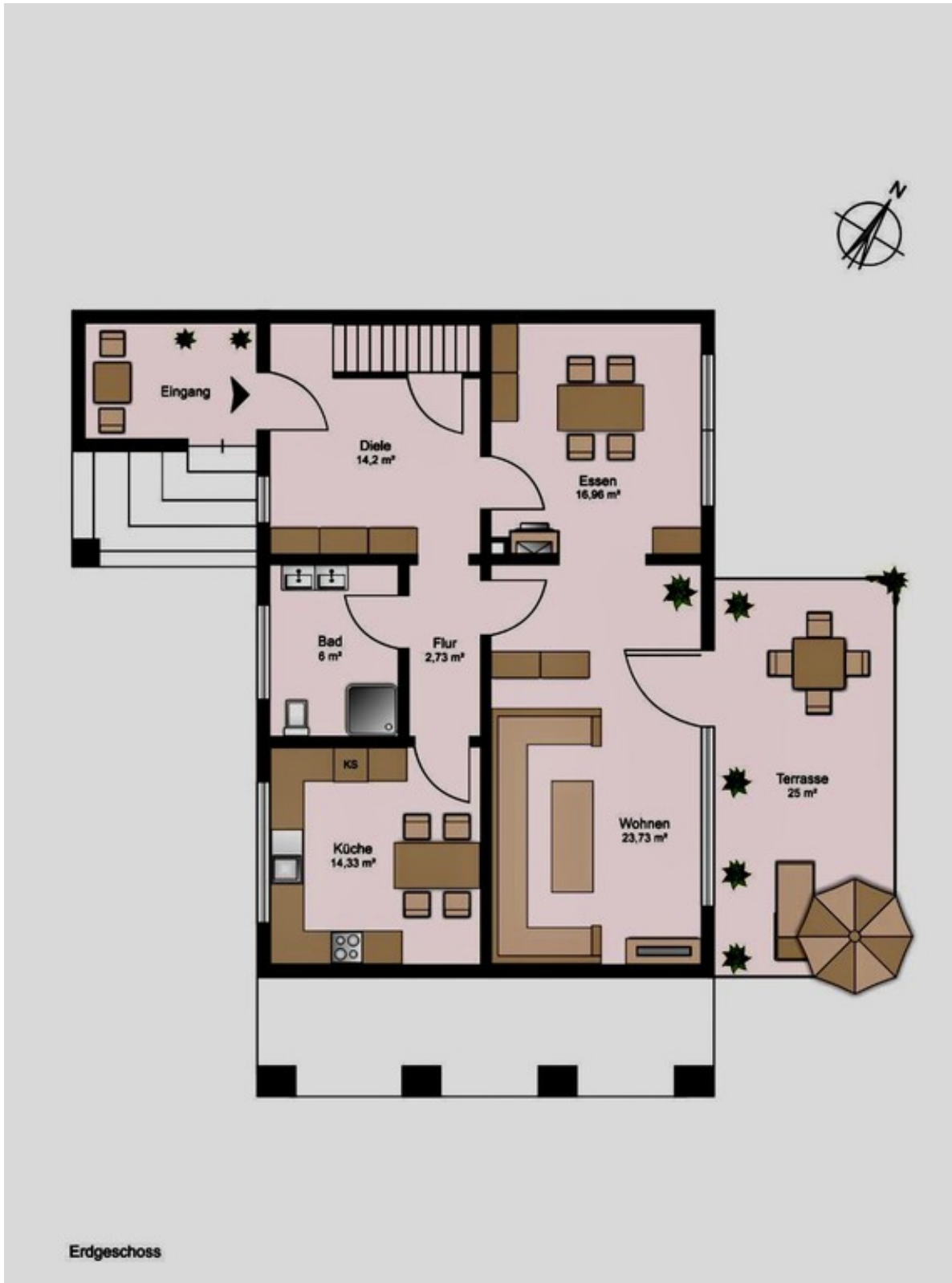
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



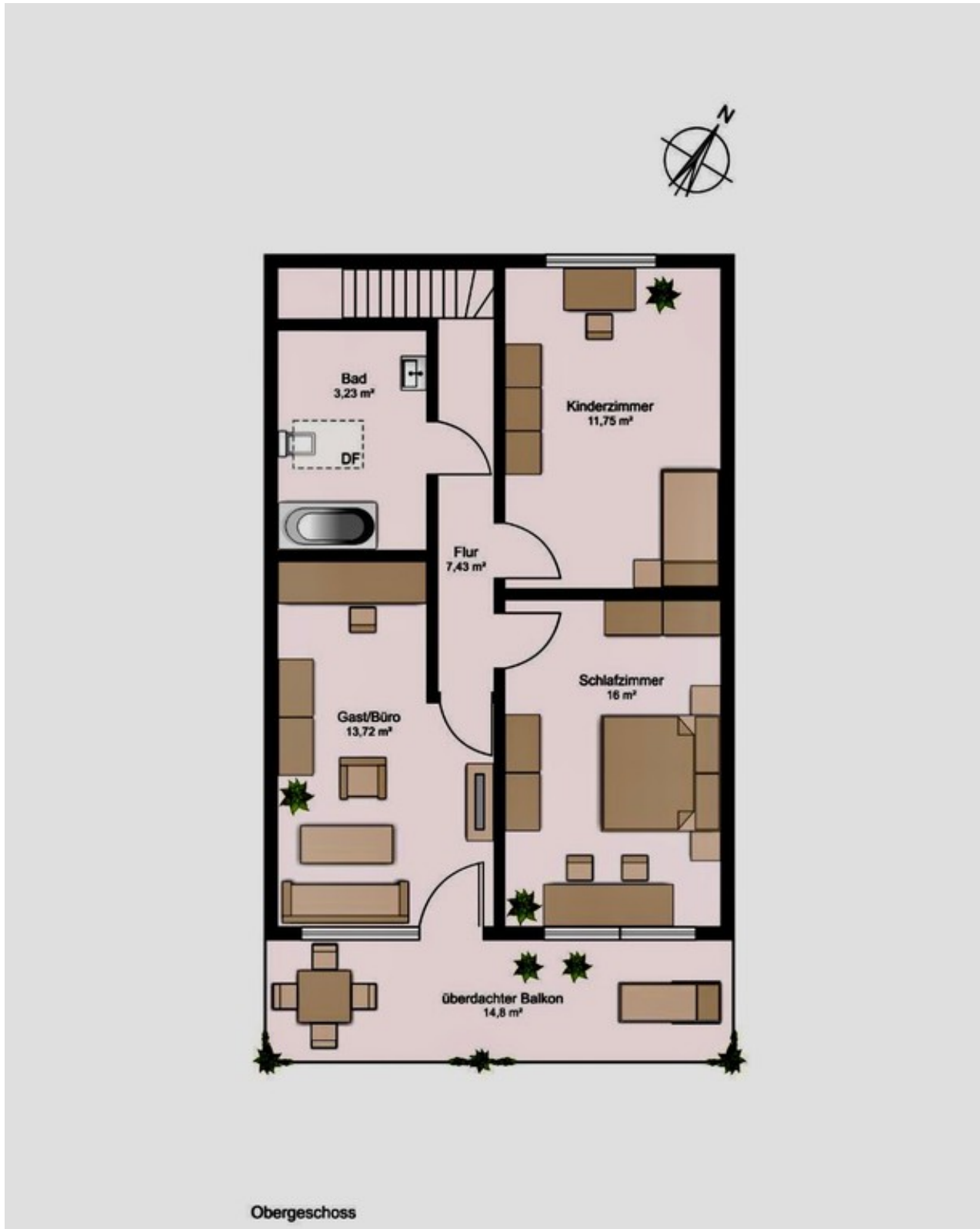
Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG