

Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

# Haus am See mit eigenem Steg in bevorzugter Ortslage von Königs Wusterhausen

Objektnummer: 23206039-KLEIN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

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

Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Auf einen Blick

Objektnummer	23206039-KLEIN	Kaufpreis	590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103,4 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1938	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	291.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.07.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Die Immobilie





Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

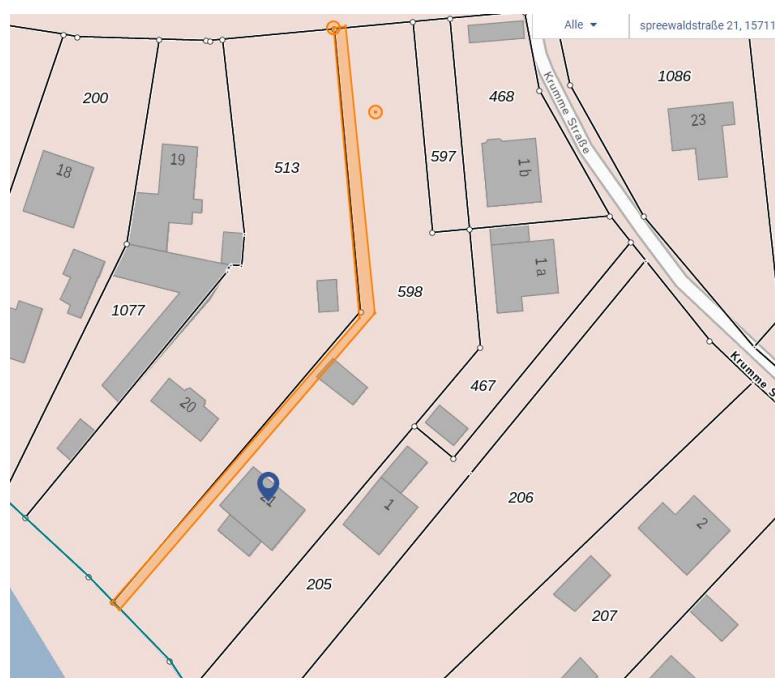
## Die Immobilie





Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Die Immobilie



Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Die Immobilie



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.



Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Ein erster Eindruck

SEELIEGENSCHAFT mit eigenem Steg - kein öffentlicher Uferweg! Zum Verkauf steht ein historisches Einfamilienhaus aus den Dreißiger Jahren, welches sich auf einem idyllischen Grundstück in Wasserlage befindet. Direkt am Zeesener "Seechen", einem ruhigen Binnensee in der Nähe des Zentrums von Königs Wusterhausen, wurde das Haus mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet. Die Immobilie wurde seinerzeit massiv und mit einem Vollkeller und einer Garage gebaut. Das ca. 900 m<sup>2</sup> große Grundstück wird zur Seeseite von erhabenen Laubbäumen gerahmt. Durch das Wäldchen zum See spaziert, gelangt man auf den privaten Steg mit Plattform. Kein öffentlicher Uferweg trennt das Haus von der Seeseite. Der See und die Uferzoner ist im Besitz der evangelischen Kirche. Das Einfamilienhaus zeichnet sich durch historische Elemente, z. B. die originale Holzterrasse zum Dachgeschoss und einem funktionierenden Kachelofen, aus. Unter den Bodenbelägen findet man noch die ursprünglichen Dielen, die zum Aufarbeiten einladen. Originale Türen und gusseiserne Heizkörper runden den Charakter der Zeit des Hauses ab. Eine später angebaute Seeterrasse bietet den besten Platz mit Blick auf das Seechen. Die Sonnenausrichtung ist nahezu perfekt - nach Süd-Westen. Über die rückwärtige Terrasse betritt man das Haus. Ein Wintergarten bzw. das Esszimmer, leiten das helle Entree des Hauses ein. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Bad und Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer. Vom Erdgeschoss abgehend, betritt man das Untergeschoss und aufsteigend das Dachgeschoss. Das Dachgeschoss unterteilt sich in weitere zwei Zimmer und einen kleinen Raum. Im Untergeschoss befinden sich neben der Haustechnik, die neue Brennwerttherme, eine Garage und vier Kellerräume als zusätzliche Nutzfläche. Ein Ausgang vom Untergeschoss direkt in den Garten ist über einen zusätzlichen Ausgang möglich. Die Zufahrt zum Haus und Grundstück am See erfolgt über einen rechtsseitigen Weg (ca. 3,0 m breit von der Straße blickend), der grundbuchrechtlich für den Käufer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird. Wechselseitig erhält der Eigentümer des vorderen Baugrundstücks (straßenseitig) ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Dem vorderen Eigentümer wird somit ebenfalls ein Zugang zum See gestattet. Durch einen dichten Heckenbewuchs bleiben neugierige Blicke der Nachbarn fern. Das Grundstück ist komplett eingefriedet und mit hochgewachsenen Laubbäumen, Ziersträuchern und Obstbäumen, sehr pflegeleicht gestaltet. Das Seegrundstück besticht durch eine lange "gewachsene Natur" mit altem Baumbestand.

Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Ausstattung und Details

### EINFAMILIENHAUS:

- massive Bauweise
- Deckenhöhen im Erdgeschoss ca. 2,80 m
- neue Brennwerttherme im Untergeschoss
- Kachelofen im EG / Wohnzimmer
- Erker nach Nord-Ost
- Süd-West-Terrasse zum Seechen
- Terrasse ist ebenfalls unterkellert
- Fenster 2-fach verglast in Kunststoff oder Holz
- Dachfenster VELUX Holz
- Abseiten im Dachgeschoss als Nutzfläche ausgebaut
- modernisierungsbedürftig

### GRUNDBUCHSTAND:

- Das Grundstück wird lastenfrei übergeben
- Ein Teilungsentwurf wird bis zum Notartermin in Auftrag gegeben

### AUSSENANLAGEN:

- Grundstück ist mit allen Medien erschlossen
- Glasfaser liegt bereits in der Straße
- Grundstück ist komplett eingefriedet
- elektrische Toreinfahrt mit Fernbedienung
- Steganlage mit Plattform (sanierungsbedürftig)
- die Gas- und Wasserleitungen sind aktuell noch mit dem rechten Nachbarn verbunden
- Nebengebäude aus Holz als Nutzfläche im Garten (seeseitig)

HINWEIS: Das Haus steht ab sofort zur Verfügung. Das gesamte Grundstück von ca. 2.300 m<sup>2</sup> wird real geteilt. Es besteht auch die Möglichkeit, dass gesamte Grundstück für einen Kaufpreis von 890.000€ zu erwerben. Die Kosten der Grundstücksteilung sind vom Käufer zu übernehmen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Alles zum Standort

**GEOGRAFIE:** Zeesen ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen. Die Stadt Königs Wusterhausen mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 35.000 Einwohner. In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die von Wiesen und Wäldern umsäumt werden. **LAGE/VERKEHR:** Mit dem Auto gelangt man bequem in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn. In ca. 30 Minuten erreicht man mit dem Auto oder der S-Bahn das Stadtzentrum von Berlin. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist in ca. 20 Autominuten erreichbar. Der Regionalbahnhof Zeesen befindet sich 15 Gehminuten und 4 Autominuten vom Grundstück entfernt. **INFRASTRUKTUR:** Schulen in Königs Wusterhausen: 7 Grundschulen, 3 Oberschulen, 1 Montessori, 2 Gymnasien, 1 Oberstufenzentrum, Musikschule, Volkshochschule, Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte. Im nah gelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 200 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis genießen und darüber hinaus Freizeitangebote, wie z. B. Kino, Bowling usw., nutzen. Der Regionalbahnhof befindet sich ca. 7 Fußminuten vom Grundstück entfernt. **WIRTSCHAFT:** 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. **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 schippern. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befindet sich der Krummensee, welcher aufgrund seiner Wasserqualität zum Baden geeignet ist. Eine öffentliche Badestelle befindet sich ebenfalls im Strandbad von Krummensee und ein weiteres am Zeesener See.



Objektnummer: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 291.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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, 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: 23206039-KLEIN - 15711 Königs Wusterhausen / Körbiskrug – Körbiskrug

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)