

Königs Wusterhausen

# Hochwertige, großzügige Wohnung in einem Zweifamilienhaus

Objektnummer: 24206031



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

MIETPREIS: 1.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

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

Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24206031	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	neuwertig
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Etage	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	27.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2026	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## 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: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Ein erster Eindruck

Vermietet wird eine exklusive, ca. 150 m<sup>2</sup> große, Wohneinheit in einem Zweifamilienhaus. Das Haus wurde 2017 errichtet und sehr hochwertig ausgestattet. Die Immobilie befindet sich im idyllischen Zernsdorf, einem Ortsteil von Königs Wusterhausen. Vom Badesee mit Zugang zu einer der beliebten brandenburgischen Wasserstraßen trennen Sie nur 40 Meter. Eine elektrische und hochwertige Toreinfahrt eröffnet der ca. 4.997 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft den Zutritt auf das Grundstück. Die zu vermietende Fläche befindet sich im Obergeschoss des Hauses, separat abgetrennt von der Wohneinheit im Erdgeschoss, ein PKW- Stellplatz ist im Mietpreis inkludiert. Über den Hausflur gelangt man über die Granittreppe in das Obergeschoss. Der großzügige Eingangsbereich vor der Wohneinheit bietet viel Nutzfläche für Garderobe und Schuhe. Vom Flur der Wohnung betritt man alle Räume der Einheit, außerdem bietet er zusätzlichen Platz für einen Arbeitsbereich. Das Duschbad ist mit einer großzügigen, ebenerdigen Regendusche, einem Waschtisch, WC und Urinal ausgestattet. Beide Bäder der Immobilie wurden mit hochwertigen Villeroy & Boch Armaturen und Granitoptikfliesen versehen. Nebenan befindet sich ein Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer, welches aktuell als Büro genutzt wird. Das Schlafzimmer mit Klimaanlage erreicht man ebenfalls vom Flur aus. Von hier hat man Zugang in den begehbaren Kleiderschrank sowie in das ansprechende Masterbad. Hier wird Entspannung groß geschrieben - das Badezimmer bietet, neben einem großen Waschtisch, einer bodentiefen Dusche mit Regenschauer und einem ansprechenden Design-Wandheizkörper auch eine Whirlpool-Badewanne, die zum Relaxen einlädt. Zusätzlich betritt man vom Badezimmer sowie dem Schlafzimmer den ca. 23 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die hochwertige Einbauküche mit Insel ist das Herzstück des Hauses und glänzt mit modernsten Geräten und einem dezenten Durchgang in die angrenzende Speisekammer. Neben dem Induktionskochfeld wurde die Küche zusätzlich mit einem Tepan Yaki - Kochfeld versehen. Der offene Wohn-/ Essbereich ermöglicht ein gemütliches Miteinander beim Kochen und Essen und verfügt über ausreichend Platz für eine große Tafel. Die breite Fensterfront mit Austritt auf den Balkon, gibt den Blick auf den liebevoll gestalteten Außenbereich und nahem See frei. Im Erdgeschoss befindet sich der Hauswirtschaftsraum (Gemeinschaftseigentum). Hier ist Platz für eine Waschmaschine sowie Trockner. Außerdem befindet sich hier die autarke Heizungsanlage für das Obergeschoss. Das gesamte Gebäude ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weitere Nutzfläche bietet der Dachboden. Die Nettokaltmiete beträgt 1.990 €. Die Nebenkosten belaufen sich auf 230 € und werden monatlich vorausgezahlt. In den Vorauszahlungen sind Trink- und Abwasser, Abfallentsorgung, Gebäudeversicherung, Glasfaser, Dachrinnenreinigung, Schornsteinfeger, Wachsenschutz/Alarmanlage sowie Wartungsarbeiten für die Heizung und

Bewässerungsanlage, enthalten. Die Betreiberstromkosten für Heizung und Kühlung des Hauses (Wärmepumpe), sowie die Kosten für den allgemeinen Hausstrom, meldet der Mieter direkt beim Versorger an. Die Effizienzklasse der Heizung ist sehr gut (Klasse A+) und dadurch absolut sparsam.

Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Ausstattung und Details

### WOHNEINHEIT:

- Alarmsystem mit Wachschutz
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fußböden belegt mit: Afrikanischem Kirschparkett, Bambusparkett, Granitfliesen
- 3-fach verglaste Fenster (Schallschutz) mit Insektenschutz
- elektrische Rollläden
- Luxuriöse Einbauküche von Nolte mit hochwertigen Geräten und Tepan Yaki - Kochfeld
- Kamin im Wohnzimmer
- ca. 23 m<sup>2</sup> Balkon (Zutritt aus Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer)
- Beide Badezimmer verfügen über modernste Armaturen von Villeroy und Boch
- zusätzliche Nutzfläche auf dem Dachboden für weitere Lagerzwecke-/ und Abstellmöglichkeiten

### AUSSENANLAGEN:

- 1x PKW Stellplatz
- Gartennutzung inkludiert (Mieter muss sich um Bewässerung kümmern)
- Garten naturbelassen/Wald
- Gartenhäuschen für Fahrräder und Gartengeräte (Rasenmäher vorhanden)
- Grillplatz

Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Alles zum Standort

**LAGE/ GEOGRAFIE:** Zernsdorf ist ein Stadtteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald, im Bundesland Brandenburg und liegt südöstlich von Berlin, im Herzen des wald- und seenreichen Landes Brandenburg, am Ufer von drei Seen. Der größte von diesen ist der Krüpelsee, der eigentlich ein breites Stück der Dahme ist. Die anderen beiden sind der Zernsdorfer Lankensee als Abfluss des Uckleyfließes und der Uckleysee. **VERKEHR:** Durch die eigene Autobahnanschlussstelle A 9 (Zernsdorf/Niederlehme) der Autobahn A 10/E30/E55 (Berliner Ring) ist es verkehrstechnisch optimal angebunden. Der Flughafen Berlin-Brandenburg in 20 km Entfernung ist ebenfalls bestens zu erreichen. Im Süden befindet sich die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt/Oder. Östlich schließt der Segelfliegerdamm das Gebiet ab und führt direkt zur Autobahnauffahrt. **SCHULEN:** Zernsdorf verfügt über eine Grundschule und einige KITAS. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in der Stadt Königs Wusterhausen, die durch regelmäßigen Bus- und Regionalverkehr erreicht werden können. **FREIZEIT/NATUR:** Die Stadtrandlage zu Berlin macht Zernsdorf zu einem beliebten Naherholungsgebiet, dass im Sommer durch die vielen Gäste seine Einwohnerzahl fast verdoppelt. Zernsdorf bietet seinen Anwohnern hervorragende Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt ausreichend Badeseen, wie den Lankensee mit großer Liegewiese und Spielplatz, Radwege, Wanderwege, Reitwege und der Wassersportler kommt hier auch auf seine Kosten. Sehr beliebt sind beispielsweise auch die Bungalow-Hausboote "BunBo", auf denen man erlebnisreiche Stunden oder auch Tage mit der ganzen Familie und Freunden auf dem Wasser verbringen kann. **WIRTSCHAFT:** Größte Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), GIGA-Factory von TESLA in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen, Universität in Wildau u.v.m.

Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2026. Endenergiebedarf beträgt 27.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24206031 - 15712 Königs Wusterhausen

## 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)