

Senzig

# Solides Einfamilienhaus mit Ausbaupotential, Nebengelass und großzügigem Garten

CODICE OGGETTO: 24206019

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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24206019
Superficie netta	ca. 89 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2002
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	368.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.03.2024	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

## La proprietà



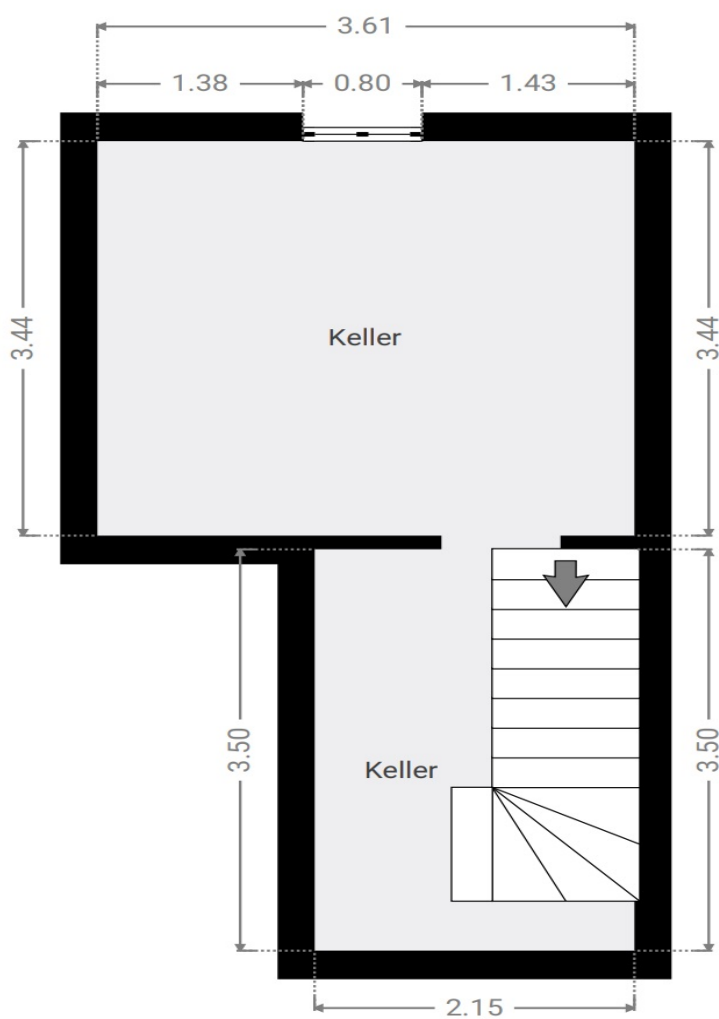
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

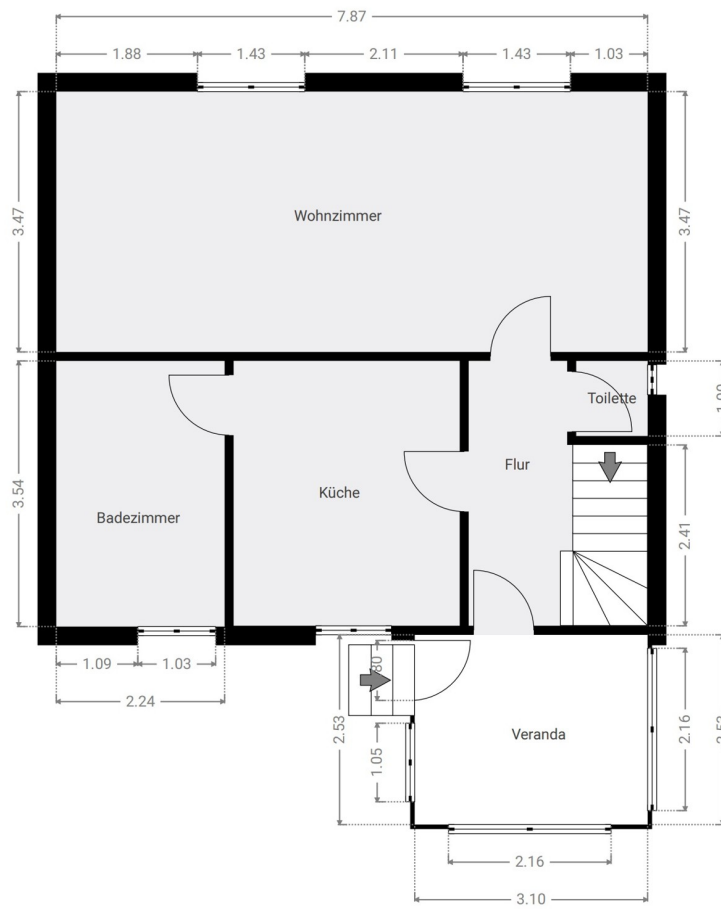
03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

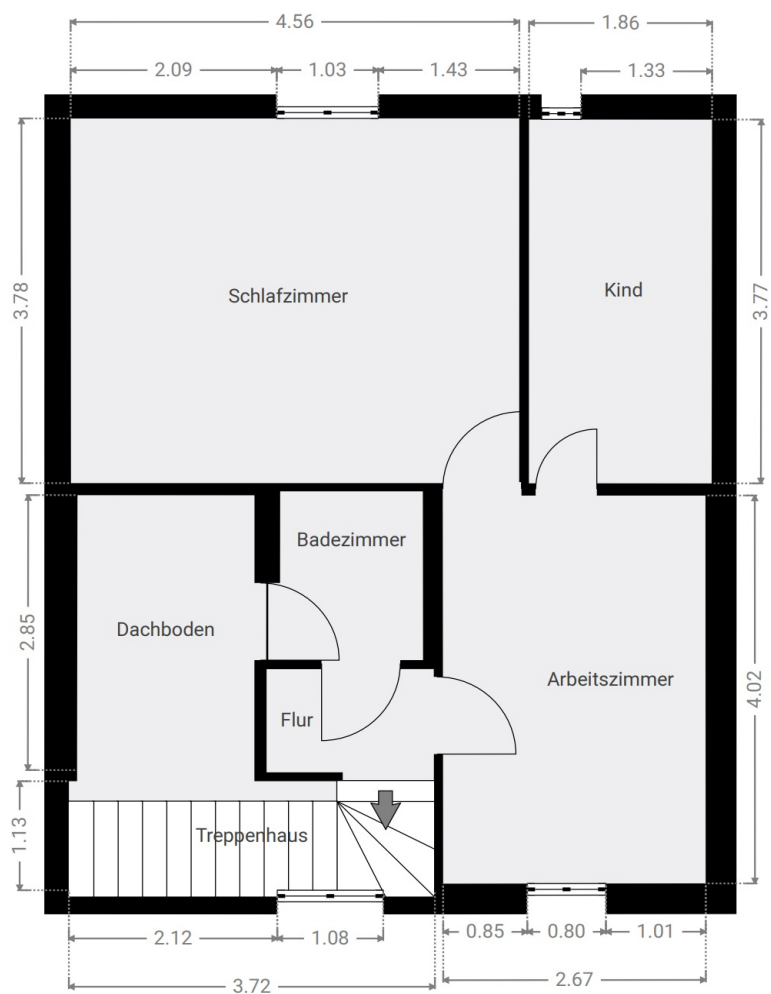
CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig**

## Una prima impressione

Sie wollen Ihren Wohntraum in einer wunderschönen und ruhigen Gegend mit viel Platz und Garten verwirklichen? Sie sind voller Tatendrang einem Rohdiamanten den passenden Schliff zu verleihen? Dann können Sie sich jetzt aus einem charmanten Einfamilienhaus - aus dem Baujahr ca. 1935 - Ihr Traumhaus schaffen. Und das auf einem bereits wunderschönen Grundstück, auf dem Sie und Ihre Familie ruhige Stunden in privater Atmosphäre genießen und dennoch schnell und unabhängig die alltäglichen Wege meistern können. Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Senzig, unmittelbar am Krüpelsee und Krimnicksee gelegen. Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.050 m<sup>2</sup> großen Grundstück, in einer gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgegend. Der Ortskern von Senzig bietet Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die gesamte Immobilie hat Potential, ist modernisierungs- und sanierungsbedürftig und lässt jedes Handwerkerherz höher schlagen. Sie erwerben ein Handwerkerobjekt mit der Möglichkeit, Einfluss auf die Gestaltung und Aufteilung zu nehmen. Aktuell bietet die Immobilie ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen. Ein Teilkeller bietet zusätzliche Nutzfläche und einen Grundwasserbrunnen für die Gartenbewässerung. Der Garten, mit Südostausrichtung, lädt Sie und Ihre Freunde nach getaner Arbeit ein, die Ruhe nach dem Feierabend zu genießen. Sie können hier einen Ort schaffen, an dem Ihre Kinder im Garten toben oder sich im Pool eine erfrischende Abkühlung holen. Platz für eine Poolanlage wäre vorhanden. Das gesamte Grundstück ist bepflanzt mit Zierpflanzen, Sträuchern und Hecken. Des Weiteren bieten großzügige Nebengebäude eine Menge Platz für eine Werkstatt und weitere Nutzfläche. Möchten Sie mehr über diese einzigartige Immobilie erfahren? Dann vereinbaren Sie am besten einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig**

## Tutto sulla posizione

**LAGE/ GEOGRAFIE:** Senzig ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen und war vor 2003 eine eigenständige Gemeinde. Es liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Der Ort erstreckt sich über fünf Kilometer von Königs Wusterhausen entlang der L40 südlich der Dahme. Begrenzt wird Senzig durch die drei Seen. Teilflächen der Senziger Gemarkung gehören zum Naturschutzgebiet Tiergarten. **VERKEHR:** Der Ort hat mit der L 40 Straßenanbindung an Königs Wusterhausen und Neue Mühle Richtung Westen und Bindow in Richtung Osten. Mit dem Auto gelangt man bequem über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie der S-Bahn und der Regionalbahn in Königs Wusterhausen in das Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen BER ist in ca. 15 Minuten erreicht. **INFRASTRUKTUR:** Senzig verfügt über zwei Kindergärten, eine Grundschule, Arztpraxen, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Alle weiterführenden Schulen, wie Oberschule, Gesamtschule und Gymnasium, befinden sich in der Stadt Königs Wusterhausen. 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/NATUR:** In Senzig findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die durch Wiesen und Wäldern umsäumt werden. Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Bundes-Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot direkt bis zur Ostsee zu schippern. Das Haus befindet sich unweit vom Krüpelsee mit einer öffentlichen Badestelle. **WIRTSCHAFT:** Königs Wusterhausen bildet mit seinen Gemeinden den regionalen Wachstumskern "Schönefelder Kreuz". Beispielhaft sind die Wissenschaftsstandorte in Wildau und Königs Wusterhausen (Funckerberg), das Amazon Logistik-Center, die TESLA Giga-Factory und nicht zuletzt der BER in Berlin-Schönefeld.

**CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2024. Endenergiebedarf beträgt 368.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

**CODICE OGGETTO: 24206019 - 15712 Senzig**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)