

Königs Wusterhausen / Senzig

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit höchster Energieeffizienz - in Natur- und Wassernähe

*CODICE OGGETTO: 25206057*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

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

CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25206057                             |
| Superficie netta    | ca. 131 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2008                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 569.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 21 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.07.2035        |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 8.00 kWh/m²a        |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                |



CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

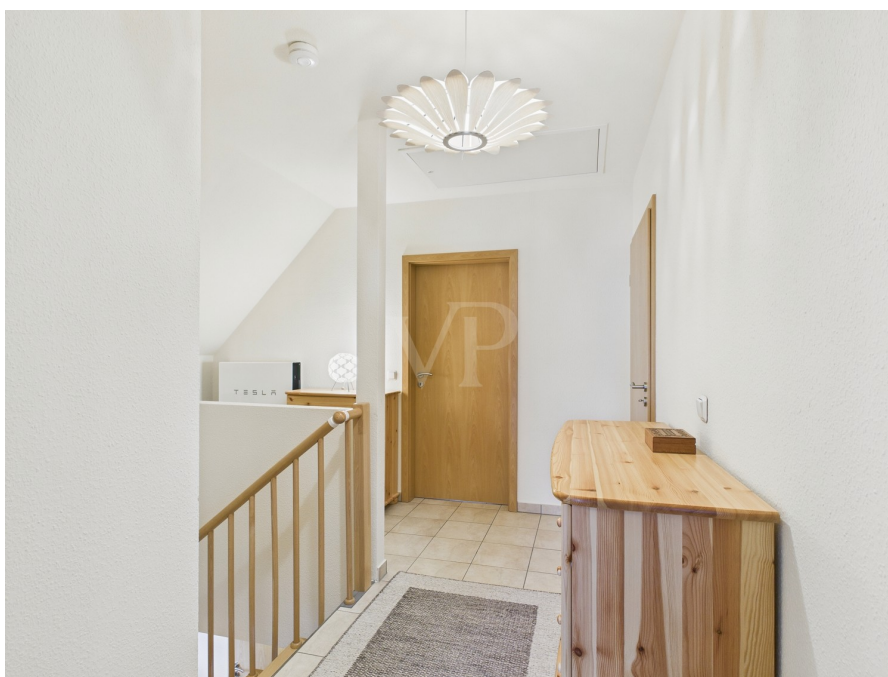
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / 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: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig**

## Una prima impressione

Höchste Energie-Effizienz - KEINE HEIZ- UND STROMKOSTEN (je nach Verbrauch)!

Das energieeffiziente und zugleich barrierefreie Haus (EG) befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße von Senzig und wurde von dem Bauherren nachhaltig konzipiert und von der Firma Town&Contry umgesetzt.

Das Erdgeschoss ist komplett rollstuhlgerecht ausgestattet. Breite Türen, ein behindertengerechtes Bad, ein großes Schlafzimmer, eine geräumige Küche ermöglichen ein autarkes Leben im Erdgeschoss. Der Eingangsbereich und Weg zur Grundstücksgrenze und Garage haben keine Stufen.

Das Haus wurde im KfW-40-Standard mit einem Energiebedarf von 14,6 kWh(m².a) erbaut. Durch weitere energetische Ergänzungen lagen die Stromkosten 2024 nachweislich bei 110€ im Jahr für Heizung, Kühlung, Warmwasser und Hausstrom.

Im hellen Dachgeschoss befinden sich drei weitere, gut geschnittene Zimmer, ein Wannenbad mit Waschtisch und Anschluss für einen Trockner. Durch ein Fenster wird das Bad tagesbelichtet.

Der kleine, feine Garten ist absolut uneinsehbar für die Nachbarschaft. Durch eine abwechslungsreiche Laubhecke wird das Grundstück eingefriedet. Die Regenwasserzisterne sammelt für die Gartenbewässerung das Wasser. Zusätzlich kann durch einen Tiefbrunnen mit Pumpe oder Hauswasser der Garten versorgt werden. Das kleine Gewächshaus dient nicht nur zur Anzucht im Frühjahr, sondern lässt auch bei Frost Pflanzenkübel überwintern.

In der 7 x 3 m Beton-Fertigarage finden nicht nur der PKW, sondern auch die Fahrräder ihren Platz.

HINWEIS: Das mobile Gewächshaus kann für 3000 Euro übernommen werden. Anderenfalls bleibt es im Eigentum des Verkäufers.



**CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig**

## Dettagli dei servizi

### AUSSTATTUNG ALLGEMEIN:

- 2008 Neubau mit der Firma Town&Contry in massiver Bauweise
- Außenwände: Porenbeton, 12 cm Außendämmung, 0,5 cm Fassadenputz
- Engobierte Tondachziegel, Folienabdichtung, Warmdach mit Zwischensparrendämmung
- EG: Verbundsicherheitsglas mit abschließbaren Griffen, 2-fach Kunststoff
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer (EG) am Terrassenfenster
- DG: Dreifachverglasung, Kunststoff von 2017
- Manuelle Rollläden an allen anderen Fenstern im Außenbereich
- Insektenschutz im EG in der Küche und Gästezimmer
- Insektenschutz im DG im Schlafzimmer und Bad
- Einbruchschutz an allen Türen und Fenstern im EG
- Rollstuhlgerichte Innen- und Außentüren im EG und zur Terrasse
- Decke zum Obergeschoss: Stahlbetonfertigdecke
- Decke zum Dachgeschoss: Holzbalkendecke mit klappbarer Auszugstreppe zum Spitzboden
- Fußböden: Feinsteinzeug-Bodenfliesen
- Bäder: EG: behindertengerechte Dusche mit WT und WC, DG: Wannenbad
- Einbauküche behindertengerecht, Geräte von MIELE
- Heizung: Erdwärmeheizung Vaillant, Fußbodenheizung und - kühlung im ganzen Haus
- Haustechnik: Kontrollierte zentrale Be- und Entlüftung Vaillant mit Wärmerückgewinnung und Luftfeuchtigkeitsregulierung

### MODERNISIERUNGEN:

- 2015 Hauswasserentkalkungsanlage DECALsor-25 kg
- 2017 Dreifach-Verglasung im DG
- 2018 Einbauküche, Geräte von Miele, neue Arbeitsplatte
- 2018 Untertisch-Wasserfilteranlage Aqua Alpha 1000
- 2019 Erdwärmeheizung Vaillant mit Natural Cooling (Fußbodenkühlung)
- 2019 Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung + Regelung der Luftfeuchtigkeit zwischen 40 - 60 %)
- 2019 Gewächshaus Hoklartherm Bio-Top (optional zu kaufen)
- 2020 Naturstein-Terrasse, verlinkerte Wege
- 2022 Glasfaseranschluss im Haus (Open-Infra)
- 2023 PV-Anlage Sunpower 7 kW mit Tesla-Powerwall 13,5 kWh (Notstrom und Speicher)
- KEINE Heiz- und Stromkosten, da autarke Energieversorgung (je nach Verbrauch)

- Kosten für Glasfaser: 40 Euro/ Monat OPENINFRA

**CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / 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 (Krüpelsee und Krimnicksee) in west-östlicher Ausdehnung.

Begrenzt wird Senzig durch die drei Seen Richtung Norden und Südwesten und Wald in Richtung Süden, Westen und Osten, abgesehen von einem breiten Feldstreifen am Gussower Weg Richtung Südosten, genannt Senziger Heide. Teilflächen der Senziger Gemarkung gehören zum Naturschutzgebiet Tiergarten, dessen Kern, das alte königliche Jagdrevier Tiergarten, im Westen an Senzig grenzt.

### 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 den öffentlichen Verkehrsmitteln wie der S-Bahn und der Regionalbahn in Königs Wusterhausen in das Berliner Stadtzentrum. Bis zum Flughafen BER und zur TESLA-Gigafactory benötigt man ca. 20 Autominuten. Senzig ist über die Buslinie 722 an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### 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. Den Hausarzt, den Zahnarzt, die Physiotherapie, den Friseur, das Kosmetikstudio, den EDEKA-Markt, den Bäcker und die Restaurants kann man bequem auf asphaltierten Wegen zu Fuß gehen. Die Grundschule, der Kindergarten, ein Spielplatz, ein Sportplatz, die Badestelle und der Bootsanlegersteg sind ebenfalls fussläufig zu erreichen. Bei der SG Südstern, bei der Feuerwehr Senzig, dem Netzwerk Senzig und dem Gospelchor kann man sich schnell im Ort integrieren.



#### FREIZEIT/NATUR:

In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden 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.

**CODICE OGGETTO: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 8.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25206057 - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig

## Partner di contatto

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

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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