

Wildau

# Charmante Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern und Garage - in begehrter Lage von Wildau.

????????? ??????????: 25206076



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

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 101 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 295 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25206076	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 101 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	3	?????????	????????
????????????		???????????????	
????????????	1	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	1995		?????????????, ??????, ???????????????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		?????????

???????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	103.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.09.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2017

???????? ?????: 25206076 - 15745 Wildau

?? ????????



????????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

?? ??????????



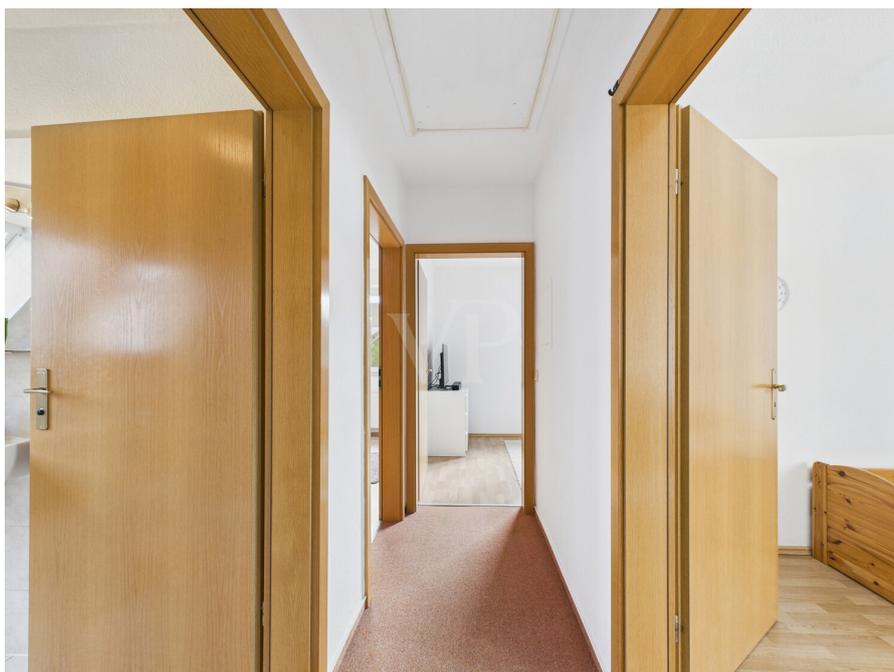
???????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

?? ?????????



???????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

?? ?????????



???????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

?? ?????????



????????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

?? ??????????



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.

??????? ????????: 25206076 - 15745 Wildau

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die 1995 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und steht auf einem ca. 295 m<sup>2</sup> großen Grundstück, in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Wildau.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind vorhanden, z. B.: Schulen, Kitas, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten usw. befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

Die ca. 101 m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen (Erdgeschoss und Dachgeschoss) mit insgesamt vier Zimmern. Die geräumige Doppelhaushälfte besticht durch ihre klare Aufteilung und gute Ausstattung.

Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden belegt. Die Rollläden der Terrassentüren im Wohn-/ Esszimmer des Erdgeschosses lassen sich elektrisch steuern, während die restlichen Fenster des Erdgeschosses über manuelle Rollläden verfügen. Auch die Fenster im Obergeschoss verfügen über manuelle Rollläden. Eine Ausnahme bilden die straßenseitigen Dachflächenfenster, diese sind lediglich mit innenliegenden Rollos ausgestattet.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum (Arbeitszimmer möglich), Küche und Wohn-/ Esszimmer. Das Wohn-/ Esszimmer ist zudem großzügig geschnitten und bietet direkten Zugang zur nach Westen ausgerichteten Terrasse.

Über eine massive Betontreppe, die mit Teppich belegt ist, gelangt man in das Dachgeschoss des Hauses. Hier stehen drei weitere großzügige Zimmer und ein helles Familienbad mit Badewanne zur Verfügung.

Der pflegeleichte Garten ist praktisch angelegt und ist straßenseitig mit einer Hecke eingefriedet.

???????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

????????????????? ??? ??????????

HAUS:

- Gedämmtes Dach
- Mauerwerksdämmung
- Hochwertige Klinkerfassade
- Gastherme im Jahr 2017 erneuert
- Dachflächenfenster (Badezimmer) im Jahr 2008 erneuert
- Dachflächenfenster (straßenseitig) im Jahr 2023 erneuert
- Manuelle Rollläden im EG + elektrische Rollläden im Wohn-/ Esszimmer
- Manuelle Rollläden im DG (außer straßenseitige DF mit innenliegenden Rolllös)

AUSSENANLAGEN:

- Zaunanlage
- Gepflasterte Weg und Einfahrt
- Terrasse mit West-Ausrichtung
- Grundstück komplett eingefriedet
- 2 PKW Stellplätze auf dem Grundstück (1x Garage + 1x gepflasterter Stellplatz)

???????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

??? ??? ??? ????????????

#### GEOGRAFIE:

Wildau ist eine Stadt mit ca. 10.400 Einwohnern nur wenige Kilometer vor der südlichen Stadtgrenze der deutschen Hauptstadt entfernt. Aber nicht nur die unmittelbare Nähe zu Berlin steht für ausgezeichnete Standortbedingungen - Wildau hat auch selbst eine Menge zu bieten.

#### LAGE/VERKEHR:

Die Stadtgrenze zu Berlin liegt ca. 7 km entfernt, das Zentrum ca. 35 km. Wildau liegt direkt am Autobahnring A10, in der Nähe des Schönefelder Kreuzes mit der A13 und A113. Wildau hat Anschluss an die Stadtbahn-Linie S46. Die Entfernung zum neuen Berliner Flughafen BER beträgt nur ca. 13 km.

#### INFRASTRUKTUR:

Wildau ist ein außergewöhnlich gut entwickelter Bildungsstandort. Kitas, öffentliche und private Schulen, die größte Fachhochschule Brandenburgs, die Technische Hochschule Wildau sowie zahlreiche, namhafte Fort- und Weiterbildungseinrichtungen ermöglichen den Wildauern ein lebenslanges Lernen.

#### WIRTSCHAFT:

Wildau bildet zusammen mit den Gemeinden Königs Wusterhausen 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:

Neben zahlreichen Sport- und Wellnessanlagen laden Wald, Wiesen und Wasser zu Aktivitäten und Bewegung ein. Hier kann man entspannen und 120 km abwechslungsreiche Natur erwandern oder per Rad erkunden.

Wildau verfügt über fast großstädtische Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Neben zahlreichen Nahversorgungseinrichtungen bietet eines der größten Shopping-Center Deutschlands, das A10 Center, eine Angebotsvielfalt, die kaum Wünsche offen lässt. Darüber hinaus verfügt Wildau über ein Multiplex-Kino, ein Bowling-Center und ein breit gefächertes gastronomisches Angebot.

??????? ????????: 25206076 - 15745 Wildau

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 103.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

#### 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.

????????? ??????????: 25206076 - 15745 Wildau

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0  
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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