

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Königs Wusterhausen

**Kapitalanlage - Neubau Erstbezug - Wohnen wo andere Urlaub machen**



Objekt-Nr. **OM-321481**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **389.000 €**

15713 Königs Wusterhausen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	85,91 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	99,41 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie beziehen eine Wohnung mit einmaligem Wohnflair, einfach nur Wohlfühlen. Urlaub ist Zuhause ...

Sie lieben die Stadtnähe, sie lieben die Natur, sie lieben Wasser und Grün ...

Sie lieben Wassersport, gehen gerne Wandern, fahren gerne mit dem Fahrrad bis in den Spreewald, gehen mit Ihrem Haustier spazieren, hier sind Sie genau richtig.

Oder aber die Füße hochlegen und die Aussicht genießen.

Sie können diese Immobilie zum Selbstbewohnen als auch zu 100% oder 50 % als Kapitalanlage erwerben.

## Ausstattung

Architektenhaus in Massivbauweise, gebaut wurde mit örtlichen Handwerksfirmen

alle Bodenbeläge sind pflegefreundlich mit Fliesen belegt

die Fußbodenheizung mit reversibler Funktion, kann im Hochsommer als Klimaanlage genutzt werden

die Innenwände in den Wohnbereichen sind mit Lehmputz und mit Lehmfarben versehen worden

alle Baumaterialien und Armaturen sind deutsche Markenprodukte

die Fensterbänke innen und außen sind aus Naturstein

die Außenjalousien bestehen aus Lamellen, sowohl Licht- als auch Sonnenschutz

ihr Wohnrefugium erreichen sie über ein Echtholztreppe

Spitzboden - zusätzlicher Abstellbereich oder Schlafboden (Korkfußboden) mit Sternenblick

Badezimmer: Handtuchheizkörper aus Naturstein, Badewanne mit Sternenblick, Dusche mit Natursteinbelag

Wärmepumpe und PV-Anlage

doppelte Dachdämmung

Dacheindeckung Biberschwanz

Dachterrasse direkte Seeausrichtung - Sonnenuntergänge garantiert

Wohnraum mit offen ausgebautem Dachstuhl, sichtbare Dachbalken

SAT-Anschluss inclusive

Internet inclusive

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad

## Lage

Das Objekt befindet sich im Speckgürtel von Berlin - zentrale Lage, trotzdem ruhig. Sie erreichen mit dem Bus (200 m) sowohl S-Bahn als auch die Regionalbahn, die Anbindung in die City.

Vor Ort gibt es Kindergärten, Schulen, Gastronomie, einen Allgemeinmediziner, Badestellen - alles zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Bus oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Aussicht Dachterrasse 1

# Exposé - Galerie



Außenansicht West



Außenansicht Süd

# Exposé - Galerie



Außenansicht Nord



Außenansicht Gartenseite Ost

# Exposé - Galerie



Aufgang zur Wohnung



Vorraum Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Badezimmer Waschplatz



Badewanne mit Sternblick

# Exposé - Galerie



Stellplatz Waschmaschine



Ausblick Badewanne



Wellnessplätzchen

# Exposé - Galerie



Dusche und WC



offene Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Ausblick



Essplatz mit Ausblick

# Exposé - Galerie



Zugang Spitzboden, Schlafplatz

# Exposé - Galerie

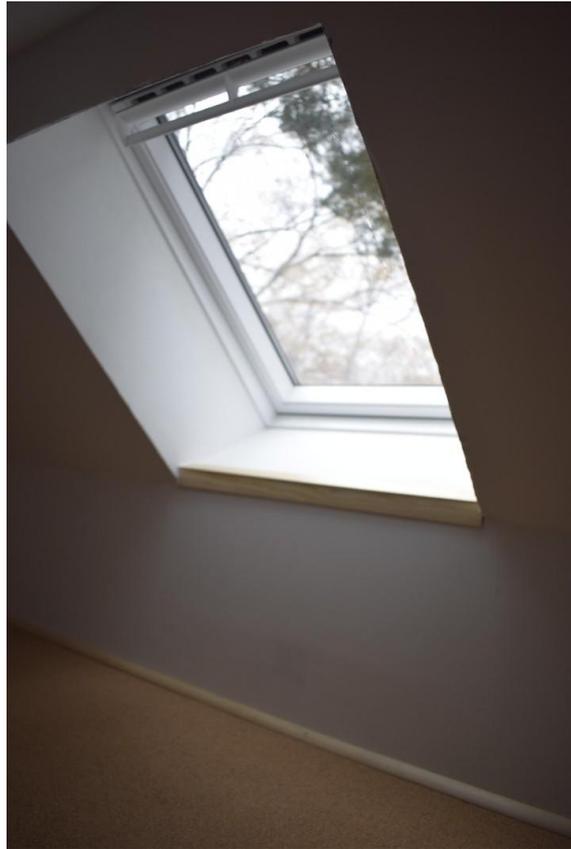


Schlafzimmer



Spitzboden, Lager, Schlafen

# Exposé - Galerie



Spitzboden mit Sternenblick



Spitzboden

# Exposé - Galerie



Essplatz mit Aussicht



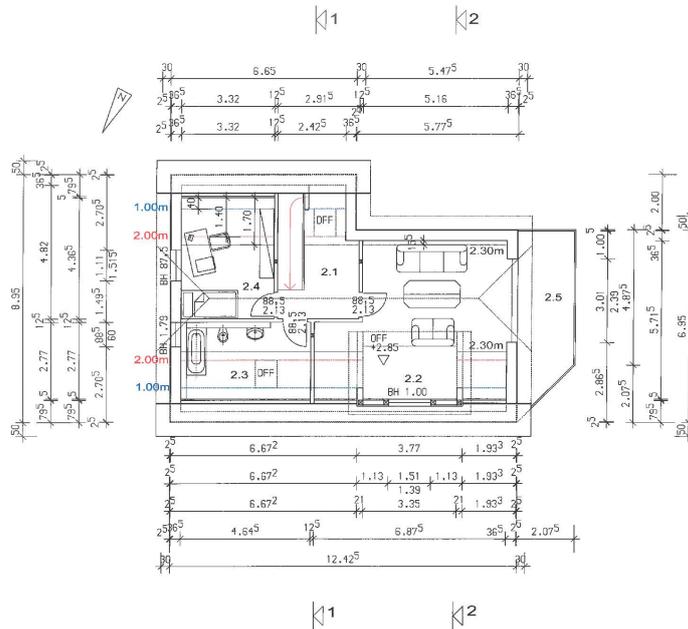
Zugang zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Panoramafenster

# Exposé - Grundrisse



Bezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche Brutto [m <sup>2</sup> ]
Flur	2.1	14.34
Wohnen	2.2	34.24
Bad	2.3	12.87
Kind	2.4	14.49
Terrasse	2.5	11.82

- Porenbetonmauerwerk
- Kalksandsteinmauerwerk
- Innentreppe EG - DG 15 Stg. 19,00 / 27
- Dachflächenfenster 78\* 1.40 m
- 2. Rettungsweg

OFF EG = +/- 0.00 = 36.50 m ü. DHHN2016  
 Unterschrift Bauherr:

Vorhaben:	<b>Neubau eines Einfamilienhauses</b> Ahornweg 30, 15718 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf		
Bauherr:	Frau Sylvia Nowaldke Fährallee 15b, 12527 Berlin		
Genehmigungsplanung:	<b>Grundriss DG</b>		
Maßstab:	1 : 100 cm,m	Datum:	20.04.2022 Gezeichnet:
Blatt-Nr.:	04	Vorhaben-Nr.:	0122 Geprüft:
Verfasser:	<b>Planungsbüro für Hochbau &amp; Bauphysik</b> Dpl.-Ing. D. Fröhlich - Berater Ingenieur Eilsterstraße 4a, 14612 Falkensee, Tel.: 33322/3875		

Diese Zeichnung ist eigenhändig, Vervielfältigung ohne Einwilligung des Verfassers ist untersagt!