

Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

Exklusives Seeanwesen mit Villa & eigener Schwimmhalle in Königs Wusterhausen-Senzig

CODE DU BIEN: 26206004-P



PRIX D'ACHAT: 2.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 2.497 m²

CODE DU BIEN: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26206004-P
Surface habitable	ca. 243 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2007
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.050.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	44.60 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

La propriété



CODE DU BIEN: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

Une première impression

In einer der begehrtesten Lagen von Königs Wusterhausen, im charmanten Ortsteil Senzig, präsentiert sich diese außergewöhnliche Seeimmobilie in absolut privilegierter Position direkt am Krimnicksee. Eingebettet in eine kleine, geschützte Bucht eröffnet sich hier ein Rückzugsort, der Privatsphäre, Ruhe und Natur auf einzigartige Weise vereint. Der Blick schweift über das Wasser und ins satte Grün der Umgebung.

Die repräsentative Villa überzeugt durch ihre elegante und zugleich zeitlos charmante Bauweise sowie eine hochwertige, massive Ausführung. Auf drei vollwertigen Geschossen – inklusive eines vollständig ausgebauten Kellers – entfaltet sich ein großzügiges Raumangebot, das sowohl gehobenen Wohnansprüchen als auch individuellen Nutzungskonzepten gerecht wird. Durchgängige Fußbodenheizung sorgt in allen Bereichen für ein angenehmes Wohnklima, während die Kombination aus moderner Wärmepumpe und Gasheizung eine sehr gute Energieeffizienz gewährleistet und das Objekt auch technisch auf einem zeitgemäßen Stand positioniert.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die hauseigene Schwimmhalle, die ein Höchstmaß an Lebensqualität bietet und den exklusiven Charakter des Anwesens unterstreicht. Ergänzt wird dieses besondere Wohngefühl durch eine großzügige Terrasse, die zum Verweilen einlädt und den direkten Bezug zur Natur und zum Wasser erlebbar macht.

Das weitläufige Grundstück selbst bietet zusätzliche Besonderheiten: Im vorderen Bereich befindet sich ein liebevoll angelegter, großzügiger Teich und eine Doppelgarage, während die Villa angenehm von der Straße zurückgesetzt liegt und somit ein hohes Maß an Ruhe und Ungestörtheit garantiert. Des Weiteren bietet dieses außergewöhnliche Seeanwesen eine eigene Steganlage, die den direkten Zugang zum Krimnicksee ermöglicht. Ob für entspannte Stunden am Wasser, das Anlegen eines Bootes oder als Ausgangspunkt für Wassersportaktivitäten – dieser private Zugang unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie und macht die besondere Lage am Wasser in ihrer ganzen Qualität erlebbar. Der repräsentative Vorbereich wird durch ein großzügig angelegtes Rondell mit einem dekorativen Brunnen geprägt.

Neben den architektonischen und lagebedingten Qualitäten eröffnet diese Immobilie auch aus wirtschaftlicher Sicht eine interessante Perspektive. Die Eigentümer zeigen sich hinsichtlich der Kaufpreisgestaltung flexibel, wünschen jedoch noch eine Vereinbarung für ein Wohnrecht. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, ein monatliches Entgelt zu vereinbaren, wodurch sich die Immobilie zunächst als attraktive Kapitalanlage darstellt

und gleichzeitig eine langfristige Perspektive zur späteren Eigennutzung bietet – eine seltene Kombination aus Investment und persönlicher Zukunftssicherung.

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint exklusive Wasserlage, hochwertige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Gesamtpaket, das sowohl emotionale als auch wirtschaftliche Aspekte auf höchstem Niveau anspricht. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

Tout sur l'emplacement

LAGE:

Senzig ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen und 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 (Chausseestraße/An der Chaussee) südlich der Dahme (Krüpelsee und Krimnicksee) in west-östlicher Ausdehnung.

Senzig liegt südlich vom Krimnicksee, südwestlich liegt die Waldsiedlung Waldesruh am Zeesener See und östlich liegt die Siedlung Krüpelsee am Krüpelsee. 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 1995 gebildeten 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 mit der S-Bahn und der Regionalbahn in Königs Wusterhausen in das Berliner Stadtzentrum. Der Flughafen BER liegt in ca. 20 km Entfernung.

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 Königs Wusterhausen. Im nahegelegenen 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 Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die durch Wiesen und Wälder umsäumt werden. Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot direkt bis zur Ostsee zu schippern.

CODE DU BIEN: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26206004-P - 15712 Königs Wusterhausen / Senzig - Senzig

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com