

Senzig

# Gemütliches Haus in Seenähe auf idyllischem Grundstück

CODICE OGGETTO: 25206064-EFH



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.146 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig**

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

CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25206064-EFH          |
| Superficie netta    | ca. 62 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1936                  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 299.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1988                                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune                                |

CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## Dati energetici

|                                            |                      |                                                       |                     |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                              | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 17.08.2035           | Consumo energetico                                    | 343.90 kWh/m²a      |
|                                            |                      | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
|                                            |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                |

CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 15712 Senzig

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 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: 25206064-EFH - 15712 Senzig**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gemütliches Einfamilienhaus mit Anbau auf einem großzügigen Grundstück in äußerst beliebter, ruhiger Wohnlage. In unmittelbarer Nähe zum Zeesener See gelegen, bietet das Objekt hervorragende Voraussetzungen für alle, die naturnahes Wohnen schätzen und den Alltag entspannt gestalten möchten.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich in Holzbauweise errichtet, während der Anbau im Jahr 1988 in massiver Bauweise ausgeführt wurde. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Außenareal mit Gartenbrunnen zur Bewässerung sowie drei separate Gartenschuppen, die ideale Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitbedarf bieten. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1.146 m<sup>2</sup> und verfügt über einen liebevoll angelegten Garten, der ausreichend Freiraum für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Das Haus selbst verteilt sich auf zwei Etagen und bietet eine Wohnfläche von etwa 62 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit einem Kamin, der in den kälteren Monaten für behagliche Wärme sorgt. Direkt angeschlossen befindet sich die Küche, die mit allen notwendigen Anschlüssen einfach ausgestattet ist. Ein Tageslichtbad mit Dusche ist ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden. Über eine Holztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich die zwei Schlafzimmer befinden. Die Fenster sind überwiegend moderne 2-fach verglaste Kunststofffenster, lediglich ein Fenster im Dachgeschoss ist noch als Kastenfenster erhalten geblieben.

Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Interessenten, die eine Neubebauung in Erwägung ziehen, da das Grundstück auch als Baugrundstück interessant ist – es liegt aktuell kein Bebauungsplan (B-Plan) vor, sodass die Bebauung nach §34 BauGB möglich ist und sich gut an die Nachbarbebauung anpassen lässt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns für diese charmante Immobilie in hervorragender Lage!

**CODICE OGGETTO: 25206064-EFH - 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 (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: 25206064-EFH - 15712 Senzig**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 343.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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 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: 25206064-EFH - 15712 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)