

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Königs Wusterhausen **charmante Dachgeschosswohnung - Neubau, direkte Seelage - wohnen wo andere Urlaub machen**



Objekt-Nr. OM-367841

**Dachgeschosswohnung**Verkauf: **359.000 €**15713 Königs Wusterhausen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	85,91 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	99,41 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt Nähe Schmöckwitzwerder direkt am Krossinsee.

Innerhalb der Wohnung finden sie ein besonderes Wohnzimmer mit offen ausgebautem Dach mit sichtbare Dachbalken. Die offene Küche und der Essplatz mit einem atemberaubenden Ausblick sind ebenfalls in dem großzügigen Raum integriert.

Weiter besitzt diese Wohnung ein Badezimmer der besonderen Art - eine begehbare Dusche und eine Badewanne mit Sternblick, die Wandfliesen sind mit einem floralen Muster versehen.

Ruhe finden sie im Schlafzimmer, zum Garten ausgerichtet. Als Sahnehäubchen gibt es einen Spitzboden, ca. 15 qm groß, belegt mit einem Fußboden aus Kork. Dieser bietet Platz für Stauraum und zusätzliche Schlafplätze - ebenfalls mit Sternblick.

Frühstück auf der Dachterrasse, den Feierabend genießen, Gäste empfangen - mit vollem Seeblick - was braucht der Mensch mehr ...

Diese Wohnung besitzt einen einzigartigen Charme, einfach nur Wohlfühlen. Urlaub ist Zuhause ...

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

Oder aber die Füße hochlegen und die Aussicht genießen.

Das Dachgeschoss ist doppelt gedämmt worden, wird mit wenig Nebenkosten über erneuerbare Energien beheizt. Die Fußbodenheizung kann bei heißen Temperaturen auch als Klimaanlage genutzt werden.

Dieses Objekt ist am modernsten DNSnet Glasfasernetz angeschlossen.

Die Bauherrin hat in erneuerbare Energien investiert, d. h. Luft-Wasser-Wärmepumpe, großflächige PV-Anlage. Das spiegelt sich in den geringen Nebenkosten wieder.

Das Zweifamilienhaus ist ein Neubau (Fertigstellung Januar 2025). Die Wohnung ist bis zum 28.02.2026 vermietet.

## Ausstattung

- Architektenhaus in Massivbauweise, gebaut wurde mit örtlichen Handwerksfirmen
- alle Innenwände sind massiv
- die Deckenhöhe beträgt 2,50 m bis 4,20 m
- 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
- diese Wohnung erreichen sie über ein Echtholztreppe
- Spitzboden - zusätzlicher Abstellbereich oder Schlafboden (Korkfußboden) mit Sternblick

- Badezimmer: Handtuchheizkörper aus Naturstein, Badewanne mit Sternenblick, Dusche
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage
- doppelte Dachdämmung
- Dacheindeckung Biberschwanz
- Dachterrasse direkte Seeausrichtung - Sonnenuntergänge garantiert
- Wohnraum mit offen ausgebautem Dachstuhl, sichtbare Dachbalken
- SAT-Anschluss inclusive

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad

## Lage

Das Objekt befindet sich direkt an der Berliner Stadtgrenze - zentrale Lage, trotzdem ruhig. Sie erreichen in ca. 20 Minuten mit dem Bus (200 m) sowohl S-Bahn als auch die Regionalbahn, die Anbindung in die City. Mit dem Auto sind sie in ca. 10 min an der S-, Regional- oder Straßenbahn.

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

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

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Badezimmer 1 ...

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Gartenseite



# Exposé - Galerie



Außenansicht Süd



Aussicht Dachterrasse 1

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Essplatz



Badezimmer 2



# Exposé - Galerie



Außenansicht West



Zugang Mittelerde und Hochland



# Exposé - Galerie



Gartenseite Ost



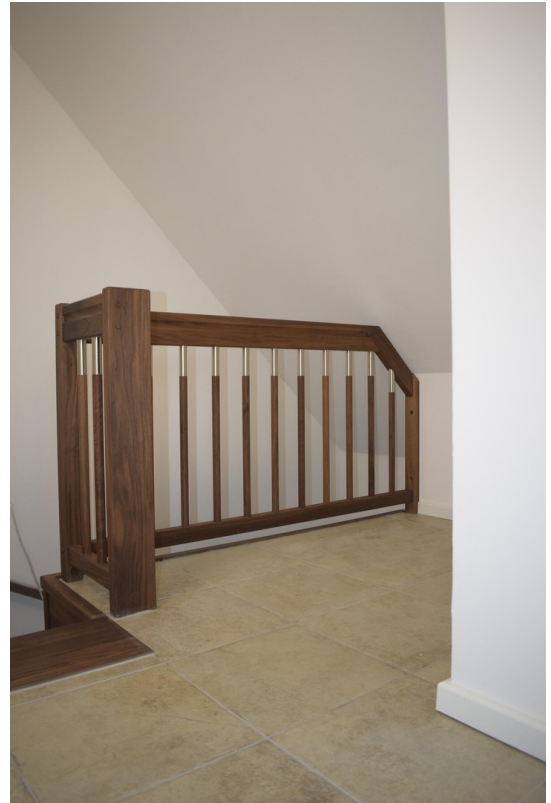
Außenansicht Nord



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Vorraum Treppenhaus



Spitzboden, Lager, Schlafen

# Exposé - Galerie



Spitzboden 16 qm



Fensterbänke Marmor



# Exposé - Galerie



Flur



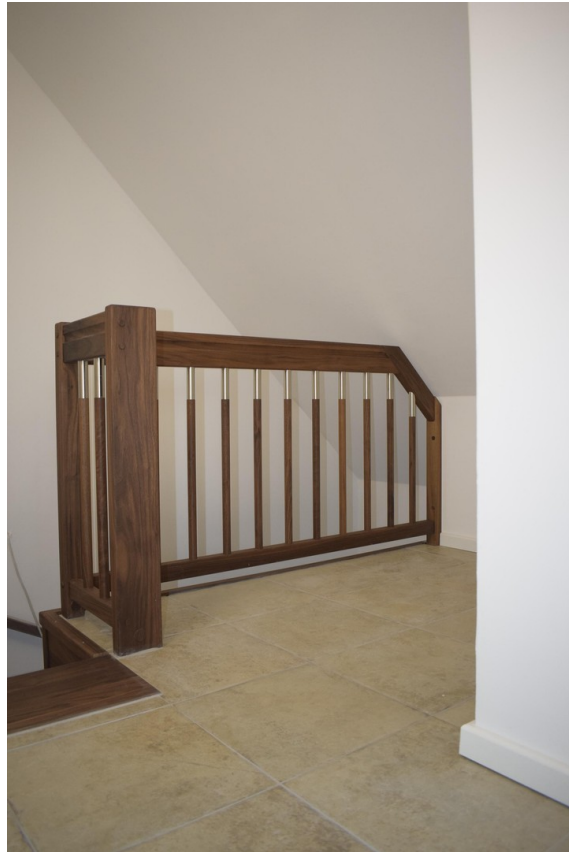
Der schönste Ausblick ... ?

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Platz für eine Einbauküche

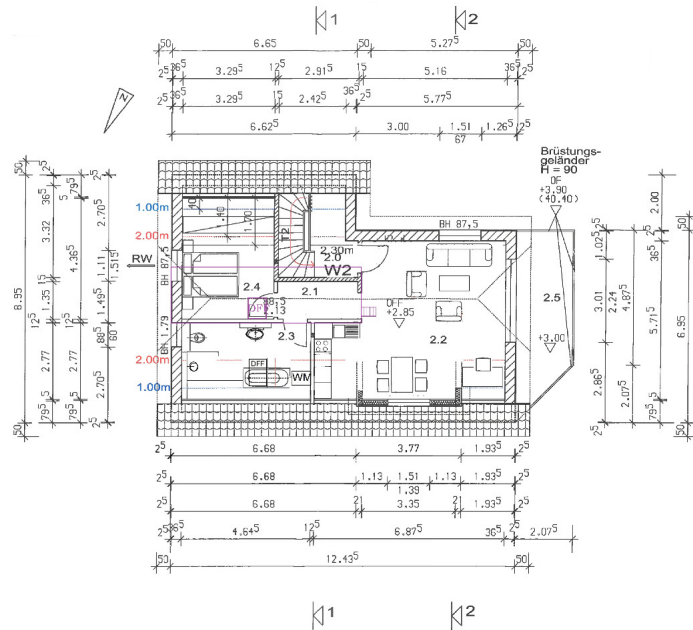


# Exposé - Galerie



sonniges Kochplätzchen Bsp.

# Exposé - Grundrisse



Bezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche Netto (m²)
-------------	----------	------------------------

Wohnung 2	W 2	
Treppenflur	2.0	8.66
Flur	2.1	3.94
Wohnen	2.2	34.24
Bad	2.3	12.87
Schlafzimmer	2.4	14.38
Terrasse	2.5	11.82
Spitzboden mit Stufen-Anlegeleiter mit DFF für Tageslicht und Belüftung		15.00

Trockenbauwand dreifachbeplankt  
 Porenbetonmauerwerk  
 Trockenbauwände  
 T 2 Innentreppe EG - DG 15 Stg. 19,00/26  
 DFF Dachflächenfenster 78\* 1.40 m  
 RW 2. Rettungsweg

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

Unterschrift Bauherr:

Vorhaben: <b>Neubau eines Wohngebäudes (2 WE)</b>			
15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf			
Bauherr:		Änderung 28.02.2023	
Genehmigungsplanung: <b>Grundriss DG</b>			
Maßstab:	1 : 100 cm/m	Datum:	20.04.2022
Blatt-Nr.:	04	Vorhaben-Nr.:	01/22
Verfasser:		Geprüft:	
Planungsbüro für Hochbau & Bauphysik		Dipl.-Ing. D. Fröhlich - Beratender Ingenieur	
Elsternstraße 4a, 14612 Falkensee, Tel.: 03322/3875		15713 KÖNIGS WUSTERHAUSEN OT WERNSDORF	

Diese Zeichnung ist Eigentum der Planungs- und Bauverwaltung. Vervielfältigung ohne Genehmigung des Verfassers ist untersagt!

# Exposé - Grundrisse

