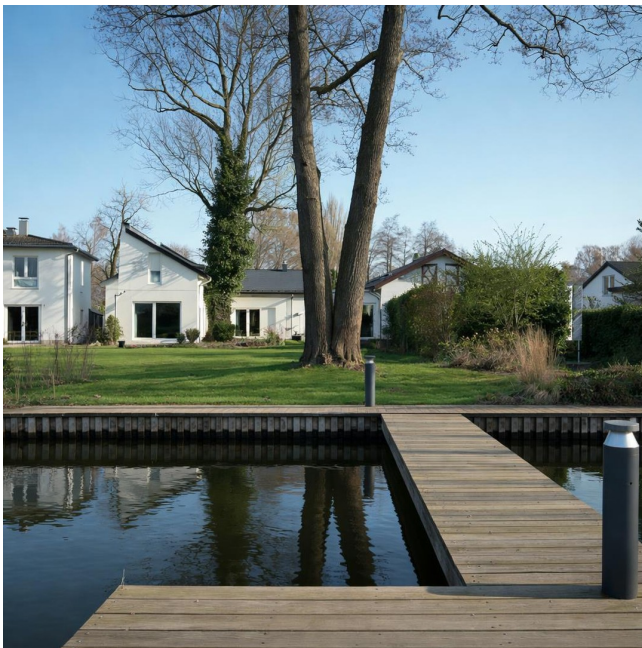


# Exposé

## Villa in Königs Wusterhausen

### Zwischenvermietung Villa am See im Speckgürtel von Berlin



Objekt-Nr. OM-419343

**Villa**

Vermietung: **3.650 € + NK**

15713 Königs Wusterhausen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1850	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.016,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	224,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Mietsicherheit	7.300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch sanierte Villa aus dem 19. Jahrhundert bietet alle modernen Annehmlichkeiten - und den schönsten Blick aufs Wasser, den man sich vorstellen kann. Luxuriös und hochwertig ausgestattet, neu und auf höchstem Niveau, mit gepflegtem Garten und eigenem Bootsanleger ist sie ein idealer Rückzugsort vom Trubel der Großstadt Berlin, trotzdem ist man in ca. 30 min in der Stadt.

Das Haus ist ab Januar 2028 fest an eine Mitarbeiterin des Eigentümers vermietet, deshalb steht es zur Zwischenvermietung zur Verfügung, Mindestdauer 3 Monate.

Im Haupthaus begrüßt der großzügige Eingangsbereich, hier findet sich das Gäste-WC und eine Reihe gut durchdachter Einbauschränke.

Das Haus selbst besteht aus drei Bereichen: Salon, Privattrakt, Obergeschoß. Der

loftartige Salon vereint auf 60 qm Kochen, Speisen, Wohnen und Bibliothek, Medienbereich auf der Empore. Im Wohnbereich sorgt ein nach drei Seiten verglaster Kamin für kuschelige Wärme. Der Salon bildet das kommunikative Zentrum des Hauses, lässt nach Osten, Süden und Westen das Sonnenlicht auch im Winter herein und öffnet sich zum Wasser hin mit einer vorgelagerten Terrasse von 40 qm.

Der Privattrakt bietet vom Schlafzimmer aus einen grandiosen Wasserblick, wobei der Raum von außen uneinsehbar ist. Davor befinden sich ein geräumiges Ankleidezimmer, das edle Master-Bad mit Walk-in-Dusche, großer Badewanne, Bidet, WC und passgenauem Waschtisch sowie ein weiteres großes Zimmer, das vom Eingangsbereich aus den Privattrakt eröffnet.

Das Obergeschoss bietet ein Duschbad, einen großen, separaten Raum im Turmhaus, der als zweites Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann sowie drei Räume mit Durchgangszimmern im schrägen Dach, das mit einem überwältigenden Blick weit über den See überrascht.

## Ausstattung

Das gesamte Objekt ist neuwertig und hochwertig ausgestattet, teilweise mit exklusiven Designermöbeln, die speziell dafür angepasst und angefertigt wurden. Angeboten wird es voll möbliert inklusive Küchenausstattung, Waschmaschine und Trockner. Ggf. ist für das Mobiliar eine zusätzliche Kautionszahlung zu vereinbaren.

Die gesamte Haustechnik ist auf neuestem Stand, praktisch alle Zimmer haben LAN-Verkabelung, im EG ist Fußbodenheizung verbaut, das Wasser wird über eine Entkalkungsanlage geführt.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Haus- und Gartenpflege kann auf Wunsch zusätzlich direkt mit gebucht werden, so sparen Sie die Suche nach zuverlässigem Personal.

Der Garten und Seezugang kann von den Mietern der Villa mitgenutzt werden, der Eigentümer behält sich aber vor, bei Bedarf Gartenarbeiten im Außenbereich durchzuführen, selbst sein Boot anzulegen und das Gästehaus (auf selbem Grundstück) zu nutzen.

## Lage

Die Lage der Villa verspricht himmlische Ruhe, der praktisch uneinsehbare Garten und die Terrasse zum See hin. Trotzdem sind alle Annehmlichkeiten nur wenige Minuten entfernt, die sehenswerte Innenstadt des bezaubernden Städtchens Königs Wusterhausen mit Restaurants, Bars, Kino, einem bekannten Wochenmarkt usw. sowie Kitas, Schulen, Ärzten, Krankenhaus etc. erreicht man in unter 10 Minuten, das A10-Center mit ein Vielzahl von Geschäften, Kino

etc., ist nur 15 Minuten entfernt. Der Flughafen BER ist in nur zwanzig Minuten erreichbar, die Berliner Innenstadt in nur 35 Minuten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Aussicht

# Exposé - Galerie



Seeblick



Das Ensemble

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Seeblick vom Esstisch

# Exposé - Galerie



Salon von der Küche aus



# Exposé - Galerie



Terrassenzimmer

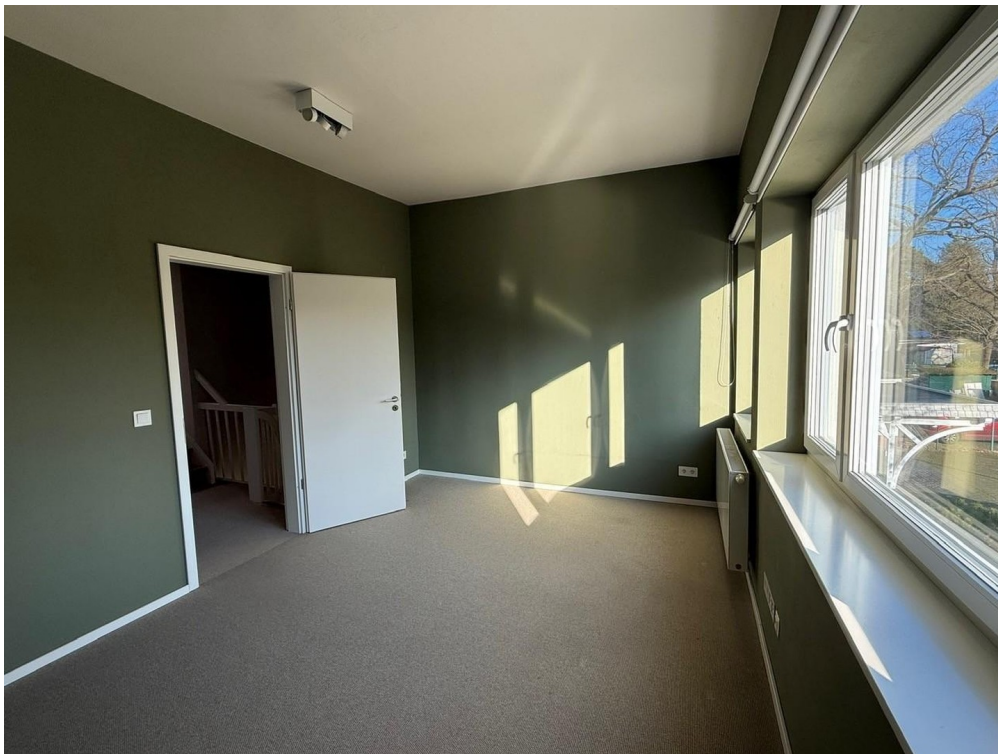


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Dachzimmer



Turmzimmer

# Exposé - Galerie



Der eigene Steg



Die Terrasse

# Exposé - Galerie



Aussicht im Herbst



Blick von der Terrasse zum See

# Exposé - Galerie



Herbst



Abendstimmung

# Exposé - Galerie



Sonnenuntergang vom Steg



Winterstimmung

# Exposé - Galerie



Nebel über dem See



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

