

Exposé

Villa in Königs Wusterhausen

**gepflegte Villa mit eig. Seezugang, Steg, Gästehaus,
Sauna, Designmobiliar nahe Berlin**



Objekt-Nr. OM-434816

Villa

Verkauf: **1.880.000 €**

15713 Königs Wusterhausen
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1850	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.016,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	224,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

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.

Im 244 qm großen Haupthaus begrüßt der großzügige Eingangsbereich, hier findet sich das Gäste-WC und eine Reihe gut durchdachter Einbauschränke. Im Erdgeschoss liegt auf ca. 60 qm der große offene Kommunikationsbereich mit Kaminecke mit Sofa, Esszimmer, Galerie und Küche, in dem alle zusammenkommen. Dieser Bereich ist durch große Glasfronten und Türen direkt mit der ca. 40 qm großen Terrasse verbunden.

Ebenso im Erdgeschoss befindet sich der Privatbereich mit Wohn/Arbeitszimmer, großzügigem Bad mit Wanne, ebenerdiger Dusche, Bidet, ein voll ausgestattetes Ankleidezimmer und das Schlafzimmer mit Blick auf den See.

Im Obergeschoss gibt es ein weiteres Badezimmer mit Dusche, ein großzügiges weiteres (Kinder-)Zimmer mit Blick auf die andere Seeseite und drei gemütliche verbundene Räume mit Dachschräge als Refugium für Kinder oder als Bibliothek oder weiteren Arbeitsbereich. Auch hier ist die Aussicht auf den See sensationell.

Der große trockene Keller dient nicht nur zur Aufbewahrung und als Heizungsraum, sondern hier findet sich auch die neuwertige Sauna - mit einer überdachten Treppe in den Garten, so dass man nach dem Saunieren direkt in den See springen kann.

Der großzügige Garten mit beeindruckenden alten Bäumen ist lichtdurchflutet, aber nicht nur am Grillplatz am Wasser gibt es ein lauschig-schattiges Eckchen für heiße Sommertage. Die Anlage des Gartens ist auf Privatsphäre und geringen Pflegeaufwand optimiert.

Das Gästehaus mit ca. 60qm liegt separat und hat eine eigene Terrasse mit Seeblick, ein behindertengerecht ausgestattetes Badezimmer und eine kleine Pantryküche sowie Einbauschränke.

Es besteht im gesamten Objekt kein Renovierungsrückstand, vor ca. 10 Jahren wurde es grundlegend saniert (inkl. Leitungen, Dach, Fenster etc.) und vor zwei Jahren noch einmal renoviert.

Ausstattung

Das gesamte Objekt ist neuwertig und hochwertig ausgestattet, teilweise mit exklusiven Designermöbeln, die speziell dafür angepasst und angefertigt wurden. Angeboten wird es teilmöbliert inklusive Einbauküche.

Die Haustechnik ist auf neuestem Stand, praktisch alle Zimmer haben LAN-Verkabelung mit Glasfaser, im EG und im Gästehaus ist Fußbodenheizung verbaut, das Wasser wird über eine Entkalkungsanlage geführt, im Garten sind ein Rasenroboter und eine Bewässerungsanlage installiert sowie geschmackvolle Außenbeleuchtung.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Lage der Villa verspricht himmlische Ruhe auf der Halbinsel, die kleine Wohnstraße sowie der praktisch uneinsehbare Garten und die Terrasse zum See hin garantieren das. 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 einer 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.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Seeblick

Exposé - Galerie



Das Ensemble



Wohnküche

Exposé - Galerie



Salon von der Küche aus



Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Aussicht



Der eigene Steg

Exposé - Galerie



Die Terrasse



Aussicht im Herbst

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse zum See



Herbst

Exposé - Galerie



Abendstimmung



Sonnenuntergang vom Steg

Exposé - Galerie



Winterstimmung



Nebel über dem See

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

