

# Exposé

## Villa in Königs Wusterhausen

**Lebenstraum am See nahe Berlin, mit Gästehaus, Sauna, eigenem Steg**



Objekt-Nr. OM-453622

**Villa**

Verkauf: **1.880.000 €**

15713 Königs Wusterhausen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	1.016,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Carports	3
Wohnfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Gebäude-Ensemble stammt in den Ursprüngen aus ca. 1850, wurde aber 2011-2025 komplett aufwändig saniert und renoviert. In besonders schöner Lage am See hat man sowohl vom Haupthaus als auch vom Gästehaus aus einen traumhaften Blick. Die Ausstattung ist ausgesprochen hochwertig. Die hohen Räume und die Sichtachse aus praktisch allen Bereichen zum See machen das Haus zu einer wirklichen Besonderheit. Die L-förmige Anlage des Haupthauses schützt die Terrasse und die Wohnräume vor Blicken aus allen Richtungen - nur die Sicht auf den eigenen Steg und in die Natur ist immer gegeben.

Im Erdgeschoss des Haupthauses gelangt man von einem großzügigen Eingangsbereich mit Gästetoilette und deckenhohen Wandschränken sowohl in die obere Etage als auch in das Zentrum für die Familie mit Wohnzimmer mit Kamin, Essplatz und Küche - alles immer mit Seeblick. Über diesem Bereich liegt die über eine Wendeltreppe erreichbare Galerie, der perfekte, lichtdurchflutete Rückzugsraum mit fest eingebauten Regalen.

Im Erdgeschoss schließt sich daran ein weiteres Zimmer, das Masterbad mit Wanne, Bidet und bodentiefer Dusche sowie ein voll ausgestattetes Ankleidezimmer an. Von dort betritt man das Haupt-Schlafzimmer mit voller Fensterfront zum See - uneinsehbar von der Terrasse und vom Gästehaus.

Vom Eingangsbereich führt eine original historische Treppe zunächst in den "Turm", im Turmzimmer hat man wieder Blick auf den See, diesmal auf der anderen Seite der Halbinsel.

Über wenige Stufen erreicht man dann die obere Etage, hier gibt es ein Bad und drei miteinander verbundene Zimmer mit gemütlicher Dachschräge, Dachfenster und einem weiteren Panoramafenster zum See.

Das Untergeschoss ist sowohl vom Wohnbereich über eine Wendeltreppe als auch vom Parkplatz über eine überdachte Außentreppe erreichbar. Hier findet sich die hochwertige Sauna (von der aus man direkt über die Außentreppe in den See kommt), und auch die moderne Heizungsanlage und ganz viel Stauraum.

Das Gästehaus ist behindertengerecht ausgebaut mit Parkettboden, ebenerdigen Zugang und Dusche, einer kleinen Einbauküche, deckenhohen Wandschränken und einem Panoramafenster zum See mit einer kleinen Terrasse davor. Es ist vom Haupthaus komplett uneinsehbar.

Der Garten ist mit Rasenflächen, beeindruckenden historischen Bäumen, einem lauschigen Grillplatz und vor allem 16m Uferbreite am See mit befestigtem Ufer und eigenem Bootssteg ein ganz eigenes Highlight dieser Villa.

## Ausstattung

Das Haus wurde frisch saniert und renoviert, es ist eine moderne (2024) Gasheizung eingebaut, das Dach ist mit modernen und beständigen Architektenziegeln gedeckt worden. Im Erdgeschoss und im Gästehaus gibt es Fußbodenheizung, in den oberen Räumen sind Heizkörper. Die Böden im Haupthaus sind edler Industriet Teppichboden und hochwertiger Steinboden, im Gästehaus ist im Wohnraum Parkett verlegt. Alle Zimmer sind über die LAN-Verkabelung mit dem Glasfaseranschluss verbunden. Rohre und Verkabelung sind ausgetauscht. Eine Entkalkungsanlage ist ebenso verbaut wie eine Bewässerungsanlage für den Garten, ein Rasenroboter und eine hochwertige Außenbeleuchtung.

Das Haus ist derzeit mit ausgesuchten und auf Maß gefertigten Designermöbeln teilmöbliert, diese können auf Wunsch übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus selbst liegt in Königs Wusterhausen-Niederlehme in einer ruhigen Sackgasse auf einer Halbinsel direkt am Ufer. Gegenüber ist keine Bebauung und die Nachbargärten sind uneinsehbar, so dass man sich ganz geborgen in exklusiver Natur fühlen kann.

Königs Wusterhausen ist eine charmante Stadt mit vielen Attraktionen und Sehenswürdigkeiten, alle Schulen, Ärzte, ein Krankenhaus und jede Menge Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind vorhanden. Das Stadtzentrum mit dem Bahnhof, einer Einkaufsstraße und einem wunderbaren Wochenmarkt ist in weniger als 10 Minuten erreichbar, das A10 Center mit vielen weiteren Einkaufsmöglichkeiten ist auch direkt um die Ecke. Zum Flughafen Berlin/Brandenburg sind es ca. 20 Minuten (trotzdem ist kein Fluglärm zu hören), ins Zentrum von Berlin sind es ca. 30 Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



Ensemble von der Seeseite

# Exposé - Galerie



Garten und Steg



Blick vom Essplatz auf den See



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küchen- und Essbereich



Küche, Essbereich von Galerie

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Turmzimmer

# Exposé - Galerie



Dachzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gästetoilette



Gästehaus

# Exposé - Galerie



Bad Gästehaus



Gästehaus

# Exposé - Galerie



Ensemble in der Nacht



Ausblick vom See

# Exposé - Galerie



Steg



Steg im Sommer

# Exposé - Galerie



Morgens



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Masterbad - Wanne



Masterbad Waschtisch WC Bidet

# Exposé - Galerie



Masterbad - Dusche

