

Exposé

Einfamilienhaus in Königs Wusterhausen

Einziehen und Aufatmen: Gepflegtes Familienidyll mit eigenem See-Anteil in Wernsdorf



Objekt-Nr. OM-455782

Einfamilienhaus

Verkauf: **467.000 €**

Ansprechpartner:
Antje Schumann

Am Sandberg 12
15713 Königs Wusterhausen
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	419,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	39,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Träumen Sie vom Leben dort, wo andere Urlaub machen? Dieses im Jahr 2004 massiv errichtete Einfamilienhaus in Königs Wusterhausen (OT Wernsdorf) vereint naturnahe Ruhe mit der direkten Nähe zur Metropole Berlin. Auf 122 m² Wohnfläche und einem liebevoll angelegten Grundstück, finden Familien hier ein bezugsfertiges Zuhause, mit 5 Zimmern, das keine Wünsche offenlässt.

Das Besondere: Zu dieser Immobilie kann ein Miteigentumsanteil an einer nur 190 Meter entfernten, privaten Badestelle am See mit erworben werden – Ihr Zugang zum Wasser für heiße Sommertage.

Die Highlights auf einen Blick:

- Sofort bezugsfrei: Kein Sanierungsstau – einziehen und wohlfühlen.
- Zukunftssicher: Brandneue Gas-Brennwerttherme (Einbau April 2026)

Energieeffizienz: C, diese ist Biogastauglich und Hybridfähig

- Wohlfühlklima: Kaminofen im Wohnbereich und Fußbodenheizung EG + OG
- Outdoor-Genuss: Kaltwintergarten für die Übergangszeit und ein gemütlicher Grillpavillon im Garten.
- Ufergrundstück/Badestelle: 1/9 Anteil an einem 900 m² großem Flurstück, in direkter Nachbarschaft. Haus mit Option auf See-Zugang mit einem Bootsüberwinterungsplatz
- Home Office bereit: Schnelles Glasfaser-Internet vorhanden.

Informationen zum Verkaufsverfahren

Der angegebene Preis von 467.000 € ist ein Startpreis für das Einfamilienhaus im Rahmen eines strukturierten Angebotsverfahrens (keine Auktion!).

Das Ufergrundstück kann optional gegen Aufpreis miterworben werden. Da der aktuelle Marktwert bei ca. 500.000 € liegt, bietet sich Ihnen hier ein attraktiver Einstieg. Nach einer individuellen Einzelbesichtigung haben Sie die Möglichkeit, ein Angebot abzugeben – wahlweise für das Haus inklusive See-Anteil oder nur für das Einfamilienhaus. Ein Verkauf wird innerhalb der nächsten 3-6 Monate angestrebt. Kein Notverkauf!

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Um die Privatsphäre zu wahren, führen wir ausschließlich Einzeltermine durch.

Ausstattung

Technische Objektdetails & Bausubstanz

Bauweise & Hülle:

- Massivbauweise: Errichtet aus 37,5er Kalksandstein-Mauerwerk (hoher Schallschutz und hervorragende Wärmespeicherkapazität) + 12cm Dämmung.
- Fassade: Hochwertiger Außenputz mit Klinkersockel + Klinker Fensterbänke
- Dach: Satteldach mit engobierter Ton Ziegeleindeckung und einer Gaube.
- Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster; zusätzlich ausgestattet mit gedämmten Aluminium-Außenjalousien (manuell bedienbar) für optimalen sommerlichen Wärmeschutz und Einbruchhemmung.

Energetik & Heizung:

- Heizsystem: Gas-Zentralheizung mit moderner Brennwerttechnik.
- Neu-Installation: Kompletter Austausch der Gastherme im April 2026 (maximale Effizienz und Sicherheit nach aktuellem GEG).
- Wärmeverteilung: Kombination aus komfortabler Fußbodenheizung (EG + OG) und effizienten Heizkörpern (EG + OG) für die Übergangszeit.
- Zusatzwärme: Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer als CO2-neutrale Zuheizmöglichkeit.
- Energieeffizienz: Energieklasse C mit 85,5 kWh/m²·a (gemäß aktuellem Energieausweis). Mit neuer Therme werden 75 kWh/m²·a prognostiziert

Elektro & Kommunikation:

- Internet: Zukunftssicherer Glasfaser-Anschluss (FTTH) für Highspeed-Homeoffice und Streaming.

Außenanlagen & Technik:

- Bewässerung: Eigener Gartenbrunnen zur kostengünstigen Bewässerung der Außenanlage.
- Parken: Doppelcarport in solider Ausführung.
- Nebenglass: Massiver Schuppen, bereits mit Werkbank und Stromanschluss ausgestattet (ideal für Heimwerker).
- Grillplatz im Pavillon mit 2. Essplatz im Freien
- Anbau: Kaltwintergarten als thermische Pufferzone und verlängerter Wohnraum ins Grüne. Ausgestattet mit Aufdach- und Frontmarkise.

Grundstücksdetails:

- Abmessungen Haus: ca. 8,60 m x 9,00 m (kompakte, effiziente Grundfläche).
- Abmessungen Grundstück Breite 21m x Tiefe 20m
- Erschließung: Voll erschlossen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Glasfaser).

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Exklusives Extra: Ihr Seezugang (Optional erwerbbar)

Ein besonderes Highlight dieses Angebots ist die Flexibilität beim Erwerb: Neben dem Wohngrundstück steht ein separates Flurstück zum Verkauf, das Ihnen ein dauerhaftes Urlaubsgefühl garantiert. Ausgestatten ist das Grundstück mit Sitzbänken und einer kleinen Liegewiese. Des Weiteren dürfen Boote, auf diesem Grundstück, in den Wintermonaten dort gelagert werden.

- Die Badestelle: Es handelt sich um ein ca. 900 m² großes, naturbelassenes Ufergrundstück in unmittelbarer Nähe (nur ca. 190 m Fußweg). + inkl. Bootsüberwinterungsplatz
- Miteigentum: Veräußert wird ein 1/9 Miteigentumsanteil an diesem Flurstück, welcher Ihnen und einer kleinen Gemeinschaft Zugang zum Wasser ermöglicht.

Ihre Wahl: Dieses Ufergrundstück ist ein eigenständiges Flurstück. Sie haben die Freiheit zu entscheiden, ob Sie dieses einmalige Stück Lebensqualität gemeinsam mit dem Einfamilienhaus oder nur das Haus erwerben möchten.

Lage

Lage: Das Beste aus zwei Welten

Wernsdorf bietet Ihnen die perfekte Balance. Sie leben im grünen Speckgürtel, nur 400 m von der Berliner Stadtgrenze entfernt.

- Natur pur: Wald- und wasserreiche Umgebung direkt vor der Tür.

- Bestens angebunden: In ca. 25 Min. am Flughafen BER oder per Regionalbahn KWh in 30 Min. am Berliner Ostkreuz.

- Infrastruktur: Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten sind in 5-15 Minuten bequem erreichbar.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht Strasse SW

Exposé - Galerie



Ansicht W



Hauseingang

Exposé - Galerie



Diele



Küche Eckfenster

Exposé - Galerie



Küche



Esstisch mit WZ

Exposé - Galerie



Kamin + Esstisch



WZ

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Bett



Kinderzimmer 1 Schreibtisch

Exposé - Galerie



Gäste WC



HWR

Exposé - Galerie



Bad WT



Bad Dusche

Exposé - Galerie



Bad 2 Personen Badewanne



Kinderzimmer 2 Bett

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 Schreibtisch



Büro oder Ankleide

Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer



Eltern Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Klatwintergarten Außenansicht



Klatwintergarten Innenansicht

Exposé - Galerie



Grillplatz im Pavillon



Feuerschale

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 496487

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

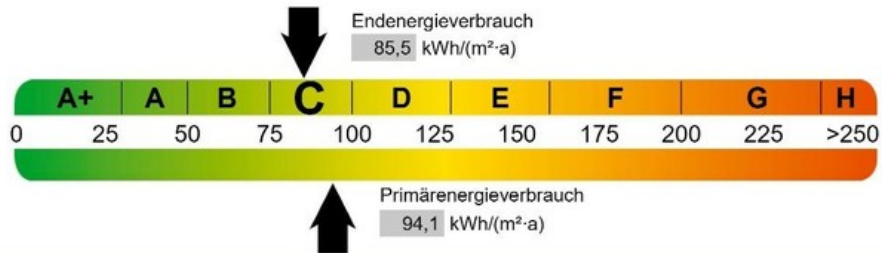
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BB-2026-006396075

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 22,58 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

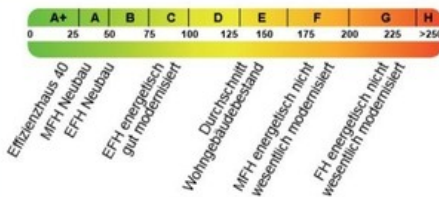


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 85,50 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.05.2025	30.04.2026	Gas	1,1	13 734,0	2 928,0	10 806,0	1,00
01.05.2024	30.04.2025	Gas	1,1	12 923,0	2 928,0	9 995,0	1,00
01.05.2023	30.04.2024	Gas	1,1	10 907,0	2 928,0	7 979,0	1,00

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

