

# Privates Einfamilienhaus mit Seezugang & Bungalow



26/52

Am Großen Zug 23B  
15713 Königs Wusterhausen  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einheitennummer          | 26/52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kategorie                | Kauf – Haus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Unterkategorie           | Einfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Baujahr ca.              | 2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Objektzustand            | gepflegt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Qualität der Ausstattung | normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Verfügbar ab             | sofort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Preis                    | 599.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Käuferprovision          | 3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Provisionshinweis        | Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%. |
| Etagenzahl               | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zimmer                   | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Anzahl Schlafzimmer      | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Anzahl Badezimmer        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wohnfläche ca.           | 175 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grundstücksfläche ca.    | 869 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                           |                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Als Ferienwohnung geeignet                | Ja                             |
| Einbauküche                               | Ja                             |
| Barrierefrei                              | Ja                             |
| Balkon / Terrasse                         | Ja                             |
| Garten / -mitbenutzung                    | Ja                             |
| Abstellraum                               | Ja                             |
| Kamin                                     | Ja                             |
| Energieausweis                            | liegt vor                      |
| Energieausweistyp                         | Bedarfsausweis                 |
| Energieausweis: Ausstellungsdatum         | 05.08.2025                     |
| Erstellungsdatum                          | ab 1. Mai 2014                 |
| Energieausweis: gültig bis                | 05.08.2035                     |
| Endenergiebedarf                          | 190,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | Ja                             |
| Heizungsart                               | Fußbodenheizung                |
| Wesentlicher Energieträger                | Strom                          |
| Energieeffizienzklasse                    | F                              |
| Baujahr Anlagentechnik                    | 2002                           |
| Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln        | 8 Min.                         |
| Fahrzeit nächster Hauptbahnhof            | 18 Min.                        |

Fahrzeit nächster Flughafen

20 Min.

---

## Provisionshinweis

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%.

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus & Bungalow mit insgesamt ca. 175m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8 Zimmern. Davon entfallen ca. 130m<sup>2</sup> auf zwei Etagen im Haupthaus sowie ca. 45m<sup>2</sup> ausbaufähige Wohnfläche mit drei Zimmern im separaten Bungalow.

Die Immobilie liegt auf einem 869 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Anwohnerstraße. Das Grundstück ist durch hohe Hecken eingefasst und bietet dadurch eine geschützte, uneinsehbare Wohnsituation – ideal für alle, die Privatsphäre und Ruhe schätzen.

Das Haupthaus wurde im Jahr 2002 errichtet und verfügt über eine funktionale Grundausstattung. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Essbereich, ein separates Wohnzimmer mit Kaminofen, ein Gästezimmer, ein Hauswirtschaftsraum mit Hintereingang sowie ein Gäste-Bad mit bodengleicher Dusche. Die gesamte Immobilie ist mit Fliesen sowie elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Wohnräume sowie ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche & Badewanne zur Verfügung.

Zwei überdachte Terrassen – eine davon verschließbar – erweitern den Außenbereich und laden zum Entspannen ein. Ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht und ein pachtbarer Bootsanleger (4,5 m x 12 m) garantieren den Zugang zum Wasser – ein attraktives Detail für Naturliebhaber und Wassersportfreunde.

Die technische Ausstattung umfasst einen Glasfaseranschluss (Straße) sowie eine Wärmerückgewinnung. Die Leitungen für Videoüberwachung und Alarmanlage sind bereits vorbereitet.

Das Dach des Hauses sowie das des Carports verfügen über eine günstige solare Ausrichtung, wodurch sich eine leistungsstarke Photovoltaikanlage optimal installieren ließe – ein großer Vorteil zur Steigerung der Energieeffizienz. Ein elektrisches Hoftor und eine installierte Fassadenbeleuchtung runden das Angebot ab.

Für Fahrzeuge stehen eine großzügige Einfahrt, ein ca. 30 m langer Carport sowie weitere Stellflächen zur Verfügung. Ein eigener Brunnen ist vorhanden; über bestehende Leitungen kann das Wasser im Haus genutzt werden.

Als besonderes Highlight befindet sich auf dem Grundstück der bereits erwähnte, ausbaufähige Bungalow mit ca. 45 m<sup>2</sup> und drei Zimmern – ideal als Gästehaus, Büro oder zur individuellen Gestaltung.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus abgeschirmtem Wohnen, ruhiger Lage, direktem Wasserzugang und moderner technischer Ausstattung – mit zusätzlichem Potenzial durch den separaten Bungalow.

## Ausstattung

- Hohe Hecken als Sichtschutz / maximale Privatsphäre
- Barrierefreies Erdgeschoss
- Elektrische Fußbodenheizung
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Küche mit Essbereich
- Gästezimmer & Gästebad im EG
- Bodengleiche Duschen im EG & OG
- Hauswirtschaftsraum mit Seiteneingang zum Carport
- Speisekammer unter der Treppe
- Überdachte Terrasse

- Eigener Brunnen zur Wasserversorgung
- Wärmerückgewinnungssystem
- Glasfaseranschluss (Straße)
- Bootssteg mit Wasser- und Stromversorgung
- Im Grundbuch eingetragenes Wegerecht zum Wasser
- Fassadenbeleuchtung
- KFZ-Stellfläche im Hof
- Elektrisches Hoftor
- Großes Carport (ca. 32x30m)
- Ausbaufähiger Bungalow mit ca. 45m² Wohnfläche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und wenig befahrenen Wohngegend im Ortsteil Werndorf/Ziegenhals von Königs Wusterhausen, umgeben von einer entspannten Nachbarschaft und einer guten Anbindung an die Natur. Direkt vor der Haustür liegt der Große Zug, ein etwa 100 Hektar großer See, der Teil des Dahme-Seengebiets ist und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Der See ist beliebt zum Baden, Bootfahren und für Spaziergänge entlang der Uferwege. Eine Naturbadestelle mit Sandstrand, Liegewiesen und Sportmöglichkeiten wie Beachvolleyball befindet sich in der Nähe.

Königs Wusterhausen selbst ist eine Stadt mit rund 38.000 Einwohnern und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Der Ort verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie medizinische Versorgung. Schulen aller Schulformen, darunter Grundschulen, Oberschulen und Gymnasien, sind vor Ort verfügbar. Für kulturelle und sportliche Aktivitäten sorgen unter anderem ein Schlossmuseum, eine Musikschule und zahlreiche Sportvereine.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Der Bahnhof bietet Verbindungen mit S-Bahn und Regionalzügen, die Autobahnen A113 und A10 sind schnell erreichbar. Dadurch sind das Berliner Stadtzentrum in etwa 30 Minuten sowie der Flughafen BER in rund 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Für Freizeitaktivitäten bietet das umliegende Dahme-Seengebiet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Radfahren, Wandern und Naturerlebnisse. Die Wasserwege ermöglichen Bootsausflüge

zu angrenzenden Seen und sogar bis nach Berlin.

Diese Lage verbindet ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit einer guten Anbindung an städtische Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

## **Sonstiges**

Bitte senden Sie uns eine Anfrage. Im Anschluss erhalten Sie unser ausführliches Exposé an die von Ihnen angegebene E-Mail-Adresse.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



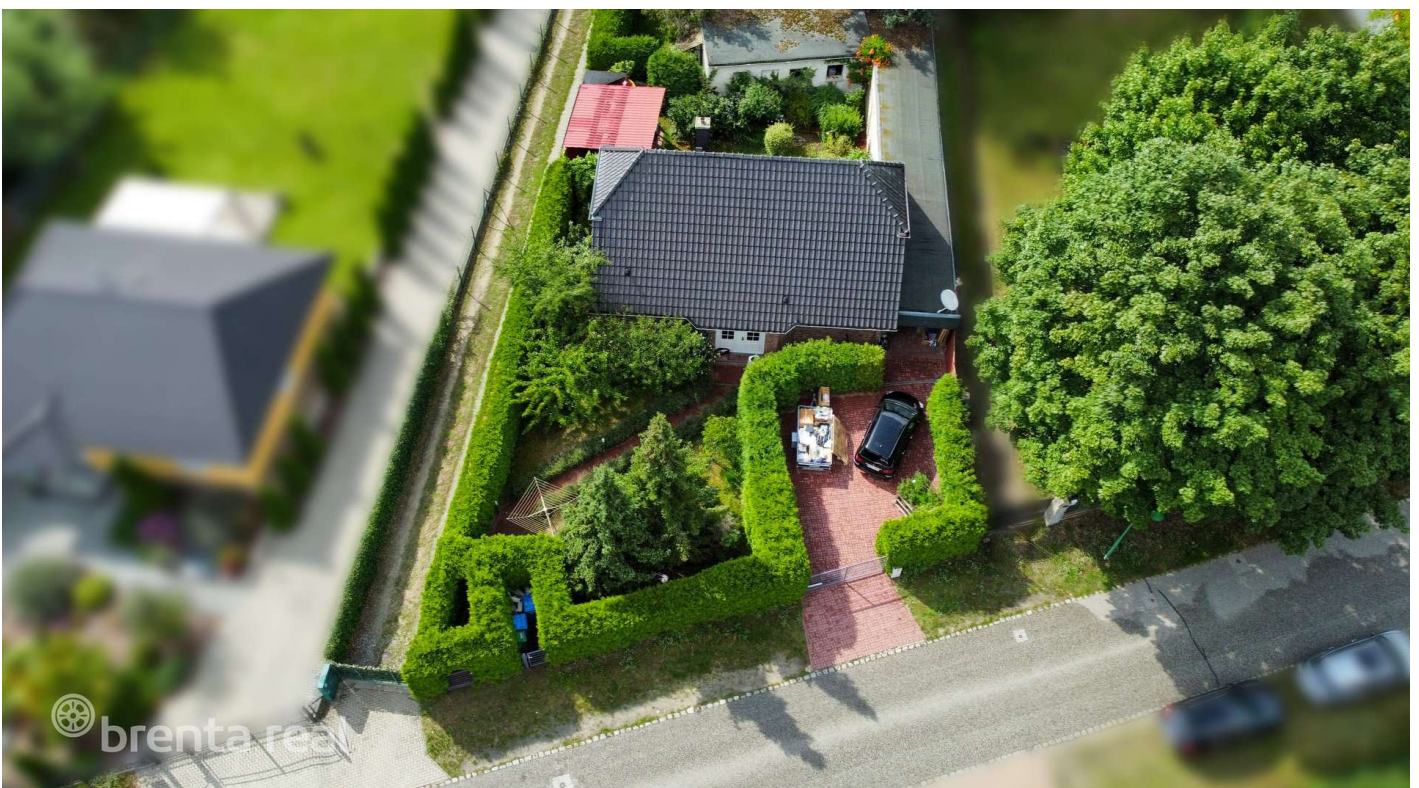
Uferbereich & Steg



Frontansicht



Luftbild



Haus Drohne



Eingangsbereich



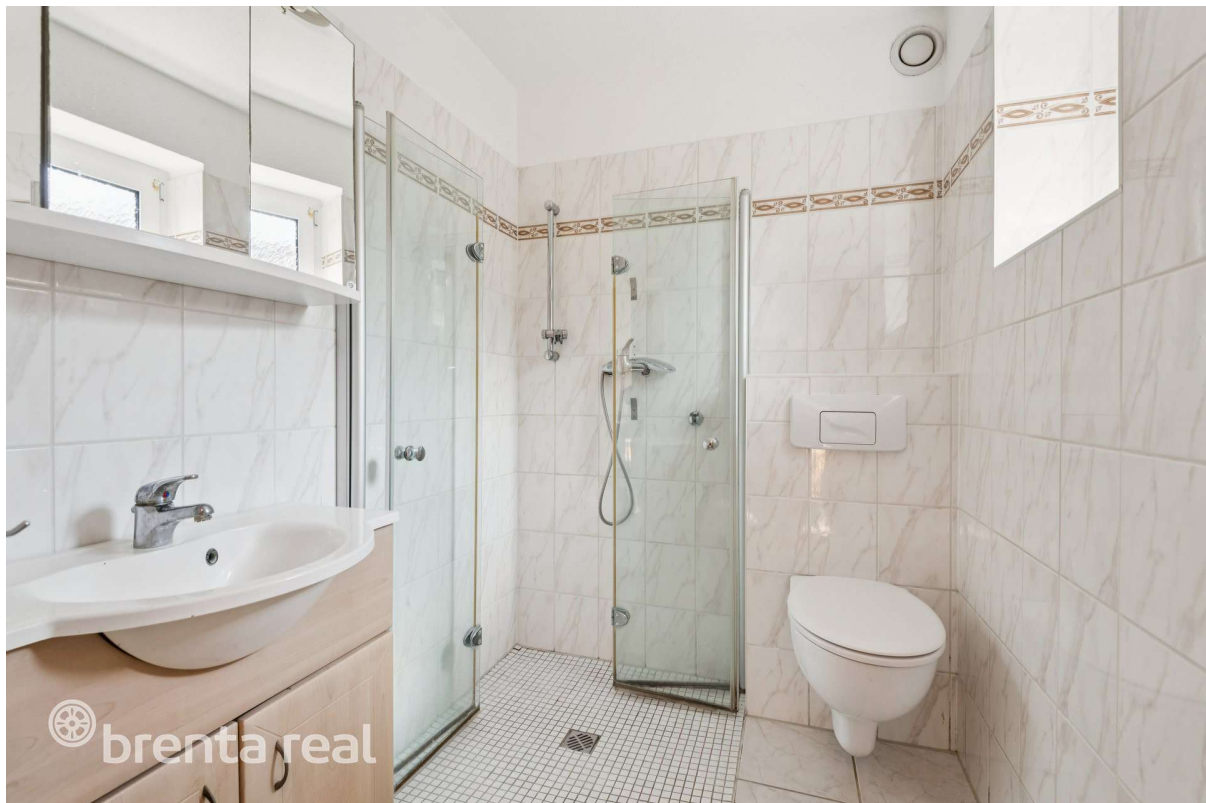
Vorgarten



Einfahrt



Flur



Gästebad



Wohnzimmer



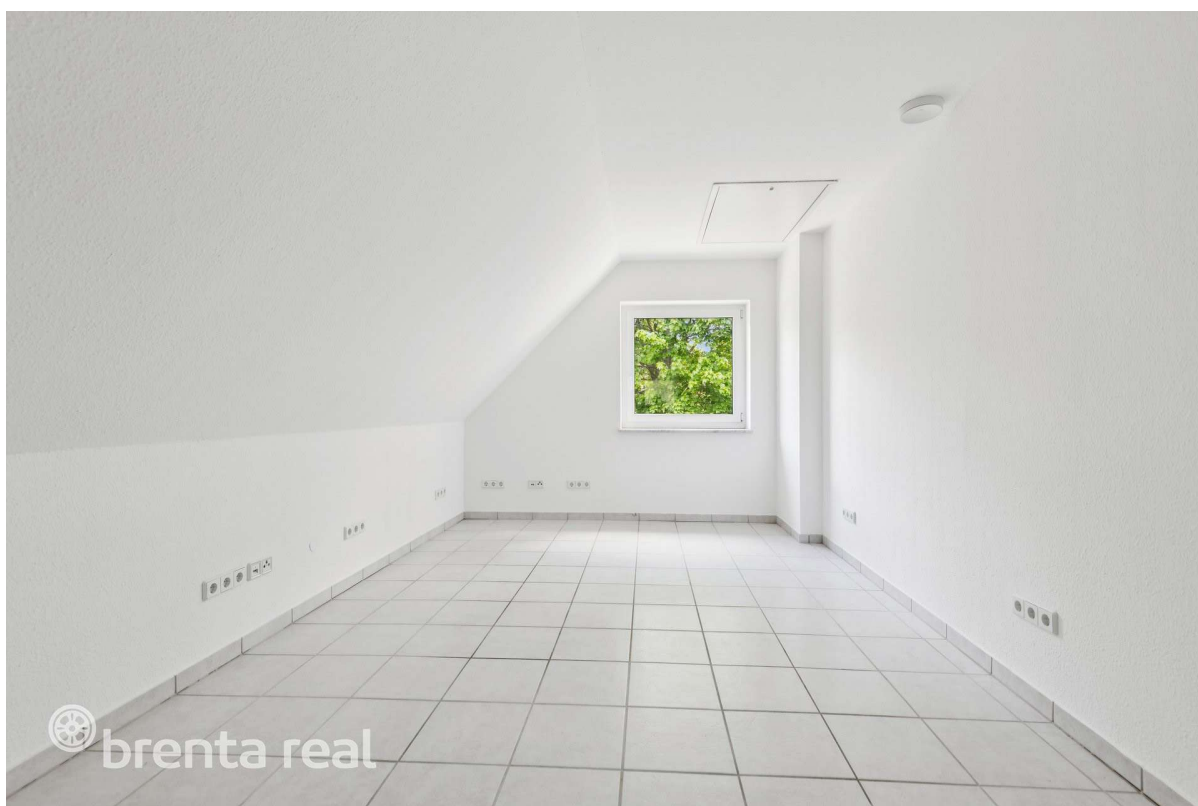
Küche



Vollbad



Gästezimmer



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Rückansicht Haus



Terrasse



Terrasse \_ Bungalow



Weg zum See



Bungalow



Bungalow Garten



Uferbereich

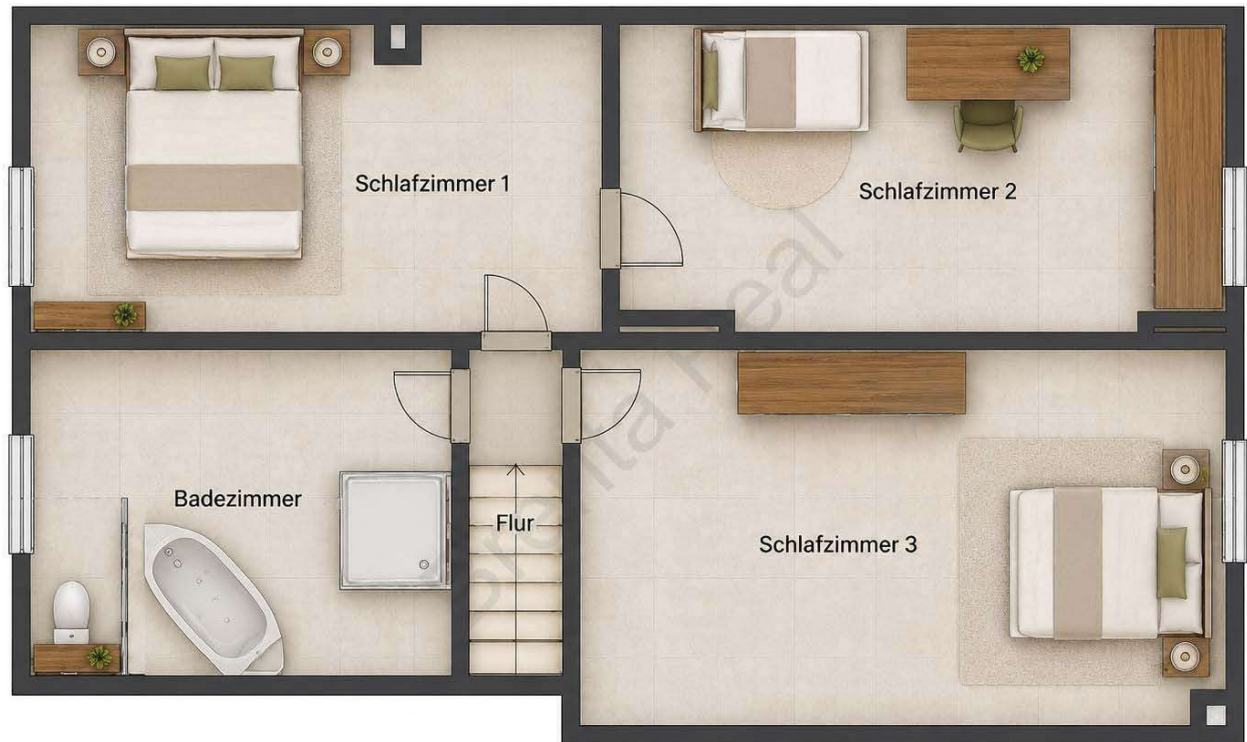


Innenansicht Bungalow

Grundriss EG



Grundriss 1.OG



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Philipp Stenzel

Brenta Real GmbH & Co. KG

Wiltbergstr. 90 HS 30a

13125 Berlin

Telefon: 030-912029630

Mobil: 0176-34249145

Homepage: <https://www.brenta-real.de/>

E-Mail: [philipp.stenzel@brenta-real.de](mailto:philipp.stenzel@brenta-real.de)