



**KENSINGTON**®

Finest Properties International

# **KENSINGTON - Exklusiv - charmante Doppelhaushälfte in zentraler Lage nahe Berlin!**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_857	<b>Stand vom:</b>	06.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Ort:</b>	14641 Wustermark	<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	678,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Carport:</b>	0,00 €	<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 %		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-12-19
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1995
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	115.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties IMMOEXPERTS GmbH	<b>Name:</b>	Brian Krüger
<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161	<b>Ort:</b>	13589 Berlin
<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00	<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99
<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com

## Infrastruktur:

---

Autobahn A:	2 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km		

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gemütliche Doppelhaushälfte, erbaut in den 30er Jahren, wurde 1995 umfassend ausgebaut und modernisiert, um modernen Wohnkomfort mit historischem Charme zu vereinen. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Zimmer bietet die Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die rund 52 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Doppelhaushälfte verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die sich ideal für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eignen. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die angrenzende Küche genügend Raum für kulinarische Abenteuer bietet. Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse, die direkt vom Wohnbereich zugänglich ist und Ihnen die Möglichkeit bietet, die warmen Monate im Freien zu genießen – perfekt für gesellige Grillabende oder ruhige Stunden in der Sonne.

Das ca. 670 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet viel Platz für Spiel und Spaß im Freien. Ein Carport sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten und schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen.

Die Lage der Doppelhaushälfte ist ideal: Ruhig gelegen in einem beliebten Wohngebiet, profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung über die Bundesstraße 5 nach Berlin. So erreichen Sie die Hauptstadt in kürzester Zeit und genießen gleichzeitig die Vorzüge des ländlichen Lebens.

Diese charmante Doppelhaushälfte ist der perfekte Ort für alle, die ein harmonisches Zuhause in einer attraktiven Lage suchen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Lage:

---

Wustermark liegt etwa 30 km westlich des Zentrums von Berlin in der regional auch als „hohes Havelland“ oder „Auf der Heide“ bezeichneten Gegend, in unmittelbarer Nähe zum Regionalpark und Naturschutzgebiet Döberitzer Heide.

Der Ortsteil Elstal ist mit 5.775 Einwohnern der größte Ortsteil der havelländischen Gemeinde Wustermark, nördlich von Potsdam und westlich von Berlin.

Zu den Sehenswürdigkeiten gehört der Rangierbahnhof, der seit 1993 unter Denkmalschutz steht. Besonderes Interesse findet auch das 1936 errichtete Olympische Dorf. Bei beiden Orten werden Führungen angeboten. Am südlichen Ortsrand befindet sich ein 36 Hektar großes Schaugehege; es wurde 2006 von der Sielmannstiftung als Teil des Projektes Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide eröffnet. Die Gesamtgröße der Sielmanns Naturlandschaft beträgt ca. 3.600 Hektar.

Im Mai 2014 eröffnete in Elstal in der Nähe der B 5 Karls Erlebnis-Dorf. Zusätzlich zu diversen Attraktionen gibt es dort auch den Bauernmarkt und die Hofküche von Karls. Auch gibt es dort einen direkten Zugang zum Schaugehege der Sielmanns Naturlandschaften

Die Gemeinde liegt im geografischen Bereich der Nauener Platte. Insbesondere in den südlich von Wustermark gelegenen Ortsteilen Hoppenrade, Hoppenrade-Ausbau und Buchow-Karpzow finden sich markante langwellige, zum Teil auch steile Moränenerhebungen. Besonders der 62 m hohe Stellberg im Ortsteil Hoppenrade-Ausbau bietet einen guten Ausblick auf das Havelland bis in den Fläming. Östlich Wustermarks befindet sich der Havelkanal, der sich in nord-südlicher Richtung erstreckt.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG

#### ERDGESCHOSS

- Flur (ca. 2 qm)
- Abstellkammer (ca. 1 qm)
- Küche/ Esszimmer (ca. 14 qm)
- Wohnzimmer (ca. 28 qm)
- Badezimmer (ca. 11 qm)
- Terrasse (ca. 11 qm)

#### DACHGESCHOSS

- Flur/ Studio (ca. 3 qm)
- Schlafzimmer (ca. 14 qm)
- Kinderzimmer (ca. 10 qm)

#### KELLERGESCHOSS

- Abstellen/ Lager - Nutzfläche (ca. 52 qm)

#### EXTRAS

- Carport

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team Havelland/ Berlin City-West unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Badezimmer EG



Wohnzimmer



Küche und Essbereich



Schlafzimmer DG



Impressionen aus der Luft

