Zernsdorf

Zweifamilienhaus mit Bebauungspotential für ein weiteres EFH und Blick auf den Krüpelsee

Objektnummer: 25206031-WOH

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 140 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 850 m²

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25206031-WOH
Wohnfläche	ca. 140 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	23.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	204.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Ein erster Eindruck

Zweifamilienhaus mit Bebauungspotential!

Zum Verkauf steht ein Bestandsgebäude mit zwei Wohneinheiten und einem rechtsverbindlichen Bauvorbescheid für die Bebauung eines weiteren Einfamilienhauses mit Blick auf den Krüpelsee. Dieser gestattet eine Wohnbebauung mit ca. 190 m² Wohnfläche und zwei Vollgeschossen. Aufgrund der Lage das Grundstücks kann der Baukörper so positioniert werden, dass der neue Bauherr eine Terrasse mit Wasserblick von seinem Wohnhaus errichten kann oder die komplette Südseite mit bodentiefen Fenstern zur Seeseite versieht.

Die Bebauung eines neuen Einfamilienhauses bedingt den Abriss der Bestands-Remise auf dem Grundstück.

Ein weiteres Wohngebäude (Altbestand) mit zwei vollwertigen Wohneinheiten bietet auf ca. 140 m² die Möglichkeit, dass der neue Bauherr sofort das Grundstück beziehen kann und seinen Bau vor Ort begleiten könnte. Die Wohneinheit im Obergeschoss ist vermietet (400€/Netto/Monat). Hier besteht aktuell nicht die Möglichkeit, eine Selbstnutzung vorzunehmen. Im Erdgeschoss wäre sofort eine Selbstnutzung möglich.

Die im urbanen Style renovierte Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ca. 70 m² Wohnfläche. Alle Räume im Erdgeschoss sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine moderne Küchenzeile ermöglicht den sofortigen Einzug im Erdgeschoss. Von der Küche und dem Wohnzimmer gelangt man über bodentiefe Fenster auf eine sonnige Süd-West-Terrasse - direkt in den Garten. Großzügige Nebengelasse mit Garage und einem Keller gehören zur Offerte.

Das Baugrundstück wird vor dem Verkauf auf ca. 850 m² geteilt und kann mit Teilungs-Entwurf verkauft werden. Danach erfolgt die katasteramtliche Eintragung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Ihre Ansprechpartnerin: Sylvia Maltz 0151-467 44 926

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Ausstattung und Details

HINWEIS:
Für die Wohnung im Obergeschoss gibt es einen Ausschluss für eine Selbstnutzung im Mietvertrag.
NUTZFLÄCHEN:
- Garage mit Nebengelass ca. 89 m²
- Keller mit Heizungsanlage ca. 25 m²

AUSSENANLAGEN:
- Hochwertiges Einfahrtstor (elektrischer Antrieb)
- Grundstück ist straßenseitig eingefriedet
- Historische Remise (Abriss erforderlich bei Neubau EFH)
- Baugrundstück ist mit Strom, Gas, Wasser- und Abwasser erschlossen

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Alles zum Standort

LAGE/ GEOGRAFIE:
Zernsdorf ist ein Stadtteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und liegt südöstlich von Berlin, im Herzen des wald- und seenreichen Landes Brandenburg, am Ufer von drei Seen. Der größte von diesen ist der Krüpelsee, der eigentlich ein breites Stück der Dahme ist. Die anderen beiden sind der Zernsdorfer Lankensee als Abfluss des Uckleyfließes und der Uckleysee.

VERKEHR:
Durch die eigene Autobahnanschlussstelle A 9 (Zernsdorf/Niederlehme) der Autobahn A 10/E30/E55 (Berliner Ring) ist es verkehrstechnisch optimal angebunden. Der Flughafen Berlin-Brandenburg in 20 km Entfernung ist ebenfalls bestens zu erreichen. Im Süden befindet sich die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt/Oder. Östlich schließt der Segelfliegerdamm das Gebiet ab und führt direkt zur Autobahnauffahrt.

SCHULEN:
Zernsdorf verfügt über eine Grundschule und einige KITAS. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in der Stadt Königs Wusterhausen, die durch regelmäßigen Bus- und Regionalverkehr erreicht werden können.

FREIZEIT/NATUR:
Die Stadtrandlage zu Berlin macht Zernsdorf zu einem beliebten Naherholungsgebiet, dass im Sommer durch die vielen Gäste seine Einwohnerzahl fast verdoppelt. Zernsdorf bietet seinen Anwohnern hervorragende Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt ausreichend Badeseen, wie den Lankensee mit großer Liegewiese und Spielplatz, Radwege, Wanderwege, Reitwege und der Wassersportler kommt hier auch auf seine Kosten. Sehr beliebt sind beispielsweise auch die Bungalow-Hausboote "BunBo", auf denen man erlebnisreiche Stunden oder auch Tage mit der ganzen Familie und Freunden auf dem Wasser verbringen kann.

WIRTSCHAFT:
Größte Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), GIGA-Factory von TESLA in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen, Universität in Wildau u.v.m.

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 204.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com