

Zossen

# Kapitalanlage mit Potential - vermietetes Reihenmittelhaus in bevorzugter Lage von Zossen

Objektnummer: 2320618



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116.56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 138 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

## Auf einen Blick

Objektnummer	2320618
Wohnfläche	ca. 116.56 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	99.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

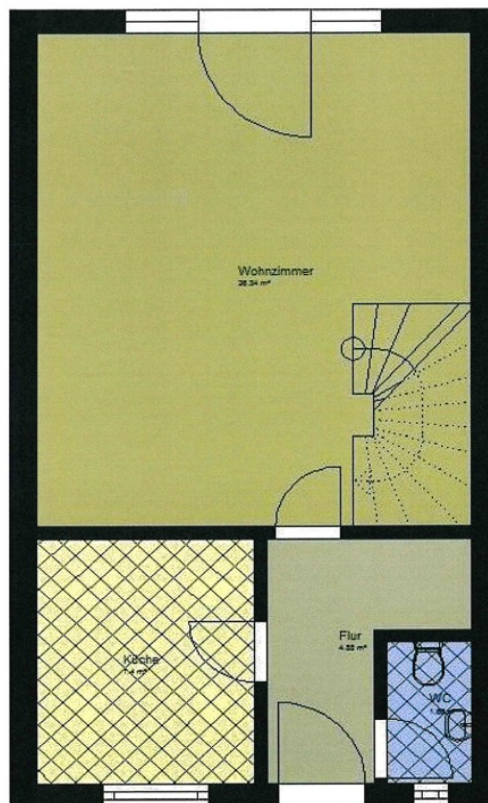
**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

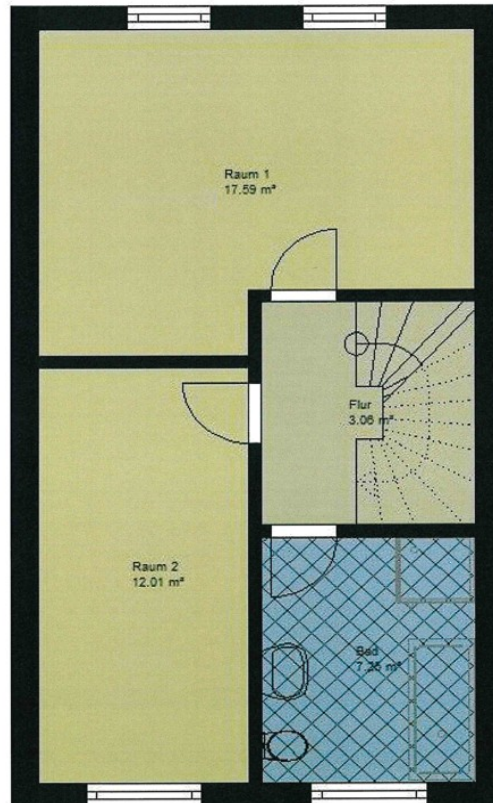
Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

## Grundrisse

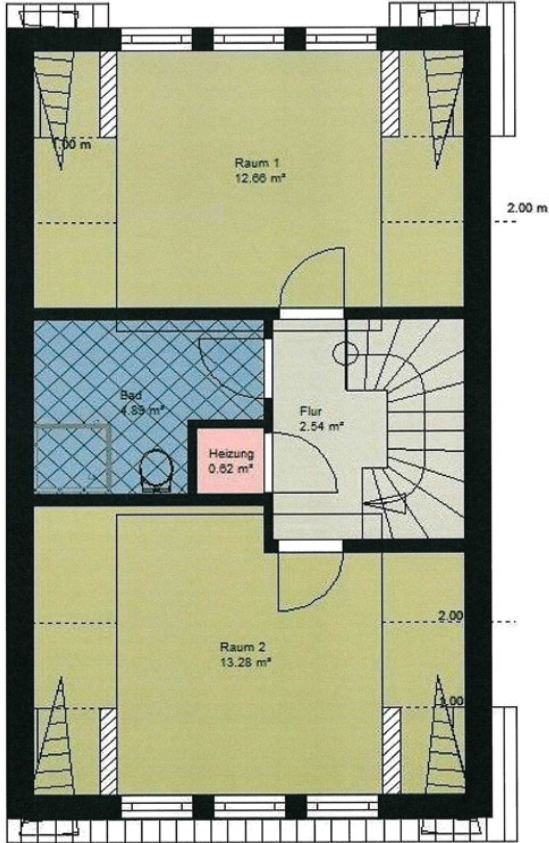
EG



OG

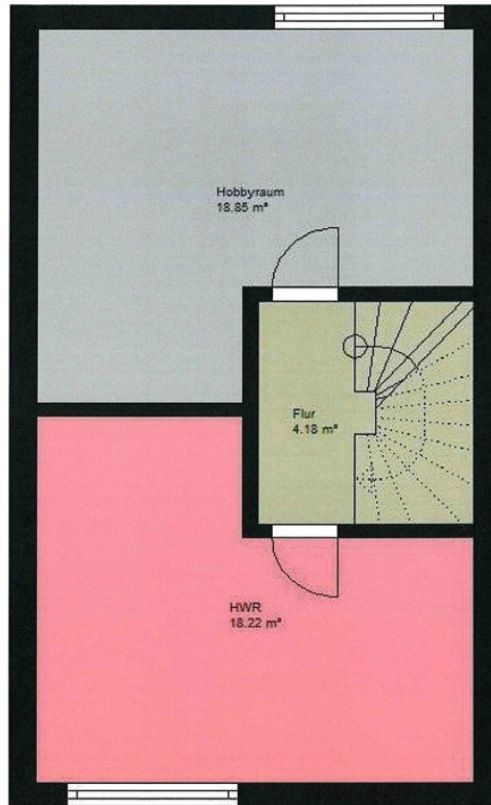


DG





## KG



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

## Ein erster Eindruck

Verkauft wird ein vermietetes Reihenmittelhaus, welches in Massivbauweise 1996 errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und der bauliche Zustand ist in Ordnung. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 138 m<sup>2</sup> großem Grundstück in einem familienfreundlichen Wohngebiet und bevorzugter Lage von Zossen. Die Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern. Das geräumige Reihenmittelhaus besticht durch eine klare Aufteilung und gute Ausstattung. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichböden belegt. Die Holzfenster im Erdgeschoss sind mit manuellen Rollläden ausgestattet. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste-WC, Küche und Wohn-/ Esszimmer. Das Wohnzimmer ist zudem großzügig geschnitten, von hier aus hat man direkten Zugang zu der nach Süden ausgerichteten Terrasse. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, hier stehen zwei weitere Zimmer und ein helles Familienbad mit Badewanne, Dusche und WC zur Verfügung. Das ausgebaute Dachgeschoss mit seinen Gauben, bietet weitere Großzügigkeit und eignet sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Vollkeller mit zwei weiteren großen Räumen kann als GYM, Sauna oder Hobbyraum genutzt werden. Das pflegeleichte Grundstück ist praktisch angelegt und mit Hecken eingefriedet. Vom Garten blickt man direkt auf eine grüne Freifläche, die von den Bewohnern der Wohnanlage ebenfalls genutzt werden kann. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, z. B. Ärzte, Apotheken, NETTO-Supermarkt, Kaufland, ein Einrichtungshaus (JYSK) und eine Tankstelle etc. sind in wenigen Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Die Schule ist fußläufig erreichbar. Ein neues Hortgebäude wird derzeit gegenüber der Schule errichtet. Neben der guten Infrastruktur ist die naturreiche und idyllische Lage in der Umgebung zu erwähnen. IST-Netto-Kalt-Miete: 11.340 €/ p. a. = 8,33 €/ m<sup>2</sup> IST-Rendite: 3,79 % mit Faktor 26,36 SOLL-Miete: 13.920 €/ p. a. = 10 €/ m<sup>2</sup> SOLL-Rendite: 5,3 % mit Faktor 18,6

Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS:

- neue Brennwerttherme 2019
- Haus komplett neu renoviert
- straßenseitiger Eingangsbereich (Nordseite)
- Hauseingangstür aus Holz
- Holzfenster, 2-fach Isolierglas
- lichte Raumhöhe 2,50 m
- Einbauküche (Eigentum des Mieters)
- Fußbodenfliesen in der Küche und Gäste-WC
- Wohnzimmer (Südseite) mit Garten
- Terrasse mit Betonpflaster ausgestattet
- Holztreppe zum Obergeschoss (15 Auftritte)
- Abgang zum Untergeschoss

### OBERGESCHOSS:

- lichte Raumhöhe 2,49 m
- Holzfenster, 2-fach Isolierglas
- Familienbad mit Wanne/ Dusche/ WC/ Waschbecken, gefliest
- Bad mit Fenster

### DACHGESCHOSS:

- Holzfenster, 2-fach Isolierglas
- Standort der Heizungstherme (Gas) mit Warmwasseraufbereitung
- Bad mit Dusche/ WC und Waschbecken
- lichte Raumhöhe 2,50 m
- 2 Zimmer mit Gauben
- textiler Fußbodenbelag in den Wohnbereichen
- Zugang zum Kaltdach durch Deckenluke und Anstalleiter

### KELLERGESCHOSS:

- lichte Raumhöhe 2,25 m
- Betonfußboden
- Kunststofffenster, 2-fach verglast mit Lichtschächten
- Anschluss für Waschmaschine/Trockner mit Ausgussbecken
- alle Hauptanschlüsse wie Elektro, Gas und Wasser
- 1 Raum im KG ist beheizt

### AUSSENANLAGEN:

- PKW-Stellplatz straßenseitig mit Betongittersteinen
- Zuwegung zum Haus mit Betonsteinpflaster

- Internetverfügbarkeit: 100 Mbit/s Download

HINWEIS: Die Immobilie wird durch eine Hausverwaltung bewirtschaftet.

Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

## Alles zum Standort

**GEOGRAFIE:** Das Zentrum der Stadt Zossen liegt im wirtschaftlich starken Landkreis Teltow Fläming, etwa 20 Kilometer von der südlichen Berliner Stadtgrenze entfernt. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf, im Nordosten und Osten an die Stadt Mittenwalde, im Süden an die Stadt Baruth/Mark, im Südwesten an die Gemeinde Am Mellensee, im Westen an die Stadt Trebbin und im Nordwesten an die Stadt Ludwigsfelde. **VERKEHR:** Zossen liegt an der Bundesstraße B 96 zwischen Berlin und Luckau sowie an der B 246 zwischen Trebbin und Storkow (Mark). Die Landesstraße L 79 zwischen Ludwigsfelde und Klausdorf durchquert ebenfalls das Stadtgebiet. Die Autobahnen A10 (südlicher Berliner Ring) und A13 Berlin-Dresden sind innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Über die A13 gelangt man schnell auf die A113, die direkt in das Zentrum von Berlin führt. Anwohner erreichen ansonsten auch durch die drei pendelnden Buslinien an der Hauptstraße, bequem und einfach den Bahnhof Zossen. **Entfernungen in Autominuten:** Flughafen BER Berlin-Schönefeld 25 Min. // Zentrum Berlin 45 Min. **INFRASTRUKTUR:** Sowohl die Grundschule als auch 2 Kitas befinden sich direkt in Zossen. 7 weitere Kitas befinden sich in den jeweiligen Ortsteilen der Stadt Zossen. Mit dem Bus erreichen Schüler bequem den Bahnhof Zossen. Von dort aus sind alle weiterführenden Schulen und darüber hinaus noch andere Schulen vorhanden: 4 Grundschulen, 3 Oberschulen, 3 Gymnasien, 1 Oberstufenzentrum sowie eine Musikschule. **FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:** Durch die umliegenden Seen, wie den Rangsdorfer See, Mellensee, den Horstfelder See, den Wünsdorfer See und den Wasserskipark Zossen haben Sportfreunde ausgiebige Möglichkeiten zum Baden, Surfen, Paddeln, Wandern, Radfahren, Reiten und Joggen.

Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 99.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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. **Unser Service für Sie als Eigentümer:** Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. **VON POLL IMMOBILIEN** steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen,

Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 2320618 - 15806 Zossen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)