

Zossen

# Modernisierte Maisonette-Wohnung mit innovativem Grundriss in ruhiger Lage

Objektnummer: 25206090-A



**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen**

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

**Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25206090-A</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>229.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 68,65 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche</b>

**Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>110.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.06.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2014</b>

Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206090-A - 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: 25206090-A - 15806 Zossen**

## Ein erster Eindruck

**SONNIGE Maisonette-Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Zossen - innovativer Grundriss!**

Diese außergewöhnlich helle und gut geschnittene Maisonettewohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und ihre ruhige, familienfreundliche Lage mit hervorragender Infrastruktur. Die Aufteilung des Grundrisses wurde interessant über drei Ebenen gestaltet.

Die Wohnung besticht durch ihr offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept und wurde fortlaufend modernisiert. Im Jahr 2022 erhielt sie neue, große Dachfenster, die alle Ebenen mit natürlichem Tageslicht und Frischluft versorgt.

Die erste Ebene bietet ein einladendes, großzügiges Entree mit viel Tageslicht, welche mit Laminatboden und einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Direkt unter dem neuen Dachfenster in der Küche wurde ein gemütlicher Esstisch für drei Personen platziert – perfekt für Frühstück mit Ausblick.

Das Bad befindet sich ebenfalls auf der ersten Ebene der Wohnung und verfügt über eine Badewanne und neue Fenster, die für Tageslicht und Belüftung sorgen. Das Bad wurde mit hochwertiger Keramik und Armaturen ausgestattet und schließt sich direkt neben dem großen Schlafzimmer auf der ersten Ebene an.

Von der Küche aus führt eine Echtholztreppe mit Edelstahlgeländer zur zweiten Ebene, die durch zwei große Dachfenster und zwei Giebelfenster belichtet wird und vielseitig nutzbar ist – als Arbeits-, Gäste- oder Atelierbereich.

Besonders hervorzuheben ist das Potenzial für eine Dachterrasse, die über eine Raumpartreppe (im gleichen Design, wie die Treppe zur Ebene 2) zu erreichen wäre. Eine entsprechende Erweiterung wäre genehmigungsfähig und würde einen atemberaubenden Blick über die Dächer von Zossen und in die Natur eröffnen. Aktuell kann diese Nutzfläche als Schlafboden "mit Aussicht" genutzt werden.

Hausgeld/Monat: 272,00 €

Erhaltungsrücklagen/Monat: 135,01 €

Gesamt: 407,01 €

**FÜR KAPITALANLEGER :**

**13€/ m<sup>2</sup> = ca. 10.700 € / Jahr Netto-Mieteinnahmen**

**Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen**

## **Ausstattung und Details**

### **WOHNUNG ALLGEMEIN:**

- Wohn- und Nutzfläche gesamt: ca. 95 m<sup>2</sup>
- Sechs Wohneinheiten nutzen ein Treppenhaus
- Zwei Wohnungseingangstüren, Ebene 1 und 2 (für Möbeltransporte)
- Austausch der alten Dachfenster gegen große Kunststofffenster VELUX (Ebene 2 + 3).
- Elektrische Außenrollläden mit Fernbedienung steuerbar (neue Fenster)
- Streichen der übrigen Fenster in Farbe WEISS (innen)
- Badsanierung 2022, Einbau von neuen Fenstern + Insektenschutz
- Bad: Edelstahl-Wandheizkörper/ autom. Temperaturregler für Wanne/ spülrandloses WC
- Laminatboden im Entree
- Heizungsanlage von 2014
- Moderne Einbauküche (weiß-beige) mit Essplatz unter dem Dachfenster
- Dunstabzugshaube der Einbauküche mit Abluft nach außen
- Deckenspots mit modernem Lichtkonzept
- Echtholztreppe mit Edelstahlgeländer
- Ruhige Lage, sehr gute Infrastruktur
- Option für Dachterrasse (genehmigungsfähig)
- Besonderer Ausblick über die Dächer und ins Grüne
- DSL- und Antennenanschluss in der Wohnung vorhanden

### **AUSSENANLAGEN:**

- Gepflegte Wohnanlage mit DHH, RHH und MFH
- Fahrradständer
- Gepflegte Grünanlagen
- Ausreichend Gästestellplätze vor dem Haus
- Briefkastenanlage
- Wechselsprechanlage

### **KELLER-ABTEIL:**

- Ca. 10m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Beheizter, trockener Keller
- Waschmaschinenplatz mit separater Zählerzuordnung pro WE

**Objektnummer: 25206090-A - 15806 Zossen**

## **Alles zum Standort**

### **LAGE UND 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. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Rangsdorf und Wünsdorf und sind innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

### **Entfernungen in Autominuten:**

Flughafen 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. Ein neue Gesamtschule wurde im Ortsteil von Zossen (Dabendorf) für ca. 2.000 Schüler errichtet. Die fussläufige Kita wird aktuell erweitert und modernisiert.

Mit dem Bus erreicht man 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.

**Einkaufen:** Nettomarkt in 2 Autominuten, Kaufland-Center in 5 Autominuten

**Restaurants:** Ital. Familienrestaurant in 5 Fussminuten, Innenstadt von Zossen in 3 Autominuten

### **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: 25206090-A - 15806 Zossen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25206090-A - 15806 Zossen**

## **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](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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