

Zossen

Kapitalanlage – modernisierte Maisonette-Wohnung – Bruttorendite von 5,4 %

Property ID: 25206090-KAP



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68,65 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

At a glance

Property ID	25206090-KAP
Living Space	ca. 68,65 m ²
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1993

Purchase Price	199.000 EUR
Type	Maisonette
Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m ²
Rentable space	ca. 68 m ²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	12.06.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	110.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

The property



Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

The property



Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

The property



Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

The property



Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

The property



Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

The property



Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

The property



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.

Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

A first impression

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€/ m² = ca. 10.700 € / Jahr Netto-Mietannahme

Faktor von: 18,6

Bruttorendite von: 5,38 %

Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet.

Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

Details of amenities

WOHNUNG ALLGEMEIN:

- Wohn- und Nutzfläche gesamt: ca. 95 m²
- 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. 10m² Nutzfläche
- Beheizter, trockener Keller
- Waschmaschinenplatz mit separater Zählerzuordnung pro WE

Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

All about the location

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.

Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25206090-KAP - 15806 Zossen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com