

Zernsdorf

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN - Conjunto residencial a estrenar de 8 viviendas adosadas, rentabilidad bruta del 4,65%

Número de propiedad: 25206030-WOHN



PRECIO DE COMPRA: 2.790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 632 m² • HABITACIONES: 24 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.500 m²

Número de propiedad: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25206030-WOHN
Superficie habitable	ca. 632 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	24
Dormitorios	16
Baños	16
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	8 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	2.790.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,5% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	30.07.2031
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	38.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

La propiedad



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.

Número de propiedad: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Una primera impresión

¡Atención, inversores! En el corazón de Zernsdorf, cerca del lago Krüppelsee, se construyó en 2021 un complejo residencial impecable en una parcela de aproximadamente 4.500 m². Este atractivo complejo independiente ofrece viviendas para ocho familias. Se construyeron cuatro casas adosadas idénticas, cada una de las cuales se alquila como unidad individual. En total, se han creado ocho unidades residenciales de alta calidad en una ubicación privilegiada. La propiedad está completamente vallada. La puerta de entrada está actualmente abierta. La parcela consta de dos parcelas legalmente subdivididas. Por lo tanto, es posible vender cada casa adosada individualmente. Actualmente, el propietario solo está interesado en la venta de todo el complejo. Las casas adosadas se construyeron con métodos de construcción sólidos. Cada unidad tiene aproximadamente 80 m² de superficie habitable y cuenta con 3,5 habitaciones, un baño principal, un aseo de cortesía, una terraza en la planta baja y dos balcones en la planta superior. El recibidor de la planta baja conduce a una habitación de invitados, al salón con cocina americana y comedor, y a un aseo con conexión para lavadora. Las casas adosadas cuentan con cocinas equipadas de alta calidad, con todos los electrodomésticos incluidos. Los ventanales de suelo a techo en toda la casa crean un ambiente amplio y luminoso, y todas las ventanas de la planta baja y la planta alta están equipadas con persianas. Un balcón conecta el salón con la terraza. En la planta superior se encuentran dos dormitorios más y el baño principal. El espacioso baño cuenta con una ducha de cristal, un lavabo y una encimera de piedra natural a medida (que también se encuentra en el aseo). El sistema de calefacción cuenta con una excelente clasificación de eficiencia energética (A+), lo que lo hace extremadamente económico. La calefacción se puede enfriar en los días calurosos. El complejo ha estado completamente alquilado desde su apertura. Sigue habiendo una gran demanda de apartamentos de este tamaño. Los alquileres fueron gestionados por VON POLL Immobilien Königs Wusterhausen. Ingresos netos anuales por alquiler: 129.660 €. Rendimiento bruto: 4,65 % = Factor X: 21,51. El complejo residencial está gestionado por una empresa de administración de propiedades, con unos costes de gestión anuales de aproximadamente 2400 € netos por edificio. POTENCIAL DE DESARROLLO: Se ha concedido un permiso de construcción para una urbanización trasera de aproximadamente 882 m² de superficie construida (ABU) en la categoría de edificación 3. Se trata de un edificio existente que puede construirse de nuevo para uso residencial. Si ha despertado su interés, no dude en ponerse en contacto con nosotros. Su persona de contacto: Sylvia Maltz +49 151 46744926

Número de propiedad: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Detalles de los servicios

ERDGESCHOSS:

- Fußböden: Fliesen in den Bädern, Vinylparkett in den Wohnbereichen
- neuwertige Einbauküche inklusive aller elektrischen Geräte
- manuelle Rollläden im kompletten EG und OG
- Fußbodenheizung
- Terrasse
- 3-fach verglaste Fenster, Sicherheitsglas
- Beheizung erfolgt durch Split-Luft/Wasserpumpe

OBERGESCHOSS:

- 2 Zimmer
- Masterbad mit Glasdusche und Waschtischanlage mit maßgefertigter Natursteinplatte
- Fußbodenheizung
- 2 Balkone, jeder Balkon hat ca. 2,4 m²

DACHGESCHOSS:

- ausklappbare Raumpartreppe zum Dachgeschoss
- zusätzliche Nutzfläche für weitere Lagerzwecke

AUSSENANLAGEN:

- die gesamte Grundstücksfläche besteht aus 2 real geteilten Flurstücken
- 2 PKW Stellplätze pro Wohneinheit lt. Baugenehmigung
- jedes Haus verfügt über einen Anschluss für eine E-Schnellladesäule
- diese können auf Wunsch angeschlossen werden
- Genehmigungen des Stromversorgers liegen für die E-Ladesäulen vor
- insgesamt 16 Stellplätze
- Gartenwasserzapfstellen 1 x zur Terrasse und 1 x am Eingangsbereich
- Glasfaseranschlüsse liegen im Haus und werden von 7 Wohneinheiten genutzt

Número de propiedad: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Todo sobre la ubicación

LAGE:

Zernsdorf ist ein Stadtteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg der Bundesrepublik Deutschland. Zernsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen.

GEOGRAFIE:

Zernsdorf liegt südöstlich von Berlin, 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 9 (Zernsdorf/Niederlehme) der Autobahn A 10/E30/E55 (Berliner Ring) ist es verkehrstechnisch optimal angebunden. Der Flughafen Berlin-Schönefeld in 20 km Entfernung wird momentan zum Flughafen Berlin Brandenburg ausgebaut. 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 Busverkehr und Regionalverkehr erreicht werden kann.

FREIZEIT/NATUR:

Die Stadtrandlage zu Berlin macht Zernsdorf zu einem beliebten Naherholungsgebiet, das im Sommer durch die vielen Gäste seine Einwohnerzahl fast verdoppelt. Zernsdorf bietet seinen Anwohnern hervorragende Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt ausreichend Badeseen, Radwege, Wanderwege, Reitwege und der Wassersportler kommt hier auch auf seine Kosten.

Número de propiedad: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 38.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com