

Zernsdorf

## OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT - Nouveau complexe résidentiel de 8 maisons jumelées, rendement brut de 4,65 %

*CODE DU BIEN: 25206030-KAP*



PRIX D'ACHAT: 2.790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 632 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 24 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.500 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25206030-KAP</b>
Surface habitable	<b>ca. 632 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>Toit en pavillon</b>
Pièces	<b>24</b>
Chambres à coucher	<b>16</b>
Salles de bains	<b>16</b>
Année de construction	<b>2021</b>
Place de stationnement	<b>8 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>2.790.000 EUR</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 4,5% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Excellent Etat</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Espace locatif	<b>ca. 632 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	38.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2031	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

**CODE DU BIEN: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf**

## La propriété



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.

**CODE DU BIEN: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf**

## Une première impression

Investisseurs, ne manquez pas cette opportunité ! Au cœur de Zernsdorf, à proximité du lac Krüppelsee, un ensemble résidentiel bien entretenu a été construit en 2021 sur un terrain d'environ 4 500 m<sup>2</sup>. Ce charmant ensemble indépendant propose des logements pour huit familles. Il se compose de quatre maisons jumelées identiques, chacune étant louée individuellement. Au total, huit logements de qualité ont été créés dans un emplacement privilégié. La propriété est entièrement clôturée. Le portail d'entrée est actuellement ouvert. Le terrain est constitué de deux parcelles légalement divisées. Il est donc possible de vendre chaque maison jumelée séparément. Actuellement, le propriétaire souhaite uniquement vendre l'ensemble de l'ensemble. Les maisons jumelées ont été construites selon des méthodes de construction robustes. Chaque logement offre environ 80 m<sup>2</sup> de surface habitable et comprend 3,5 pièces, une salle de bains principale, des toilettes invités, une terrasse au rez-de-chaussée et deux balcons à l'étage. Le couloir du rez-de-chaussée dessert une chambre d'amis, le séjour avec cuisine ouverte sur la salle à manger, et des toilettes invités avec raccordement pour lave-linge. Les maisons jumelées disposent de cuisines aménagées haut de gamme, entièrement équipées. De grandes baies vitrées inondent l'appartement de lumière naturelle, et toutes les fenêtres, au rez-de-chaussée comme à l'étage, sont munies de volets roulants. Un balcon donne accès à la terrasse depuis le séjour. À l'étage, se trouvent deux autres chambres et la salle de bains principale. Spacieuse, cette dernière est équipée d'une douche à l'italienne, d'un lavabo et d'un plan de travail en pierre naturelle sur mesure (également présent dans les toilettes invités). Le système de chauffage affiche une excellente performance énergétique (A+) et se révèle donc très économique. Il est possible de passer en mode climatisation par temps chaud. La résidence est entièrement louée depuis son ouverture. La demande pour des appartements de cette taille reste forte. La gestion locative a été assurée par VON POLL Immobilien Königs Wusterhausen. Revenu locatif net annuel : 129 660 €. Rendement brut : 4,65 % = Facteur X : 21,51. Le complexe résidentiel est géré par une société de gestion immobilière, avec des charges annuelles d'environ 2 400 € net par bâtiment.

**POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT :** Un permis de construire a été accordé pour une extension à l'arrière d'environ 882 m<sup>2</sup> de surface de plancher brute (SPB) en catégorie 3. Il s'agit d'un ancien bâtiment pouvant être transformé en logements. Si ce projet vous intéresse, n'hésitez pas à nous contacter. Votre interlocutrice : Sylvia Maltz +49 151 46744926

**CODE DU BIEN: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf**

## Détails des commodités

### 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 m<sup>2</sup>

### dachgeschoß:

- ausklappbare Raumspartreppe 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
- Glasfaseranschluss liegt in den Häusern an und wird von 7 Wohneinheiten genutzt

**CODE DU BIEN: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 38.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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