

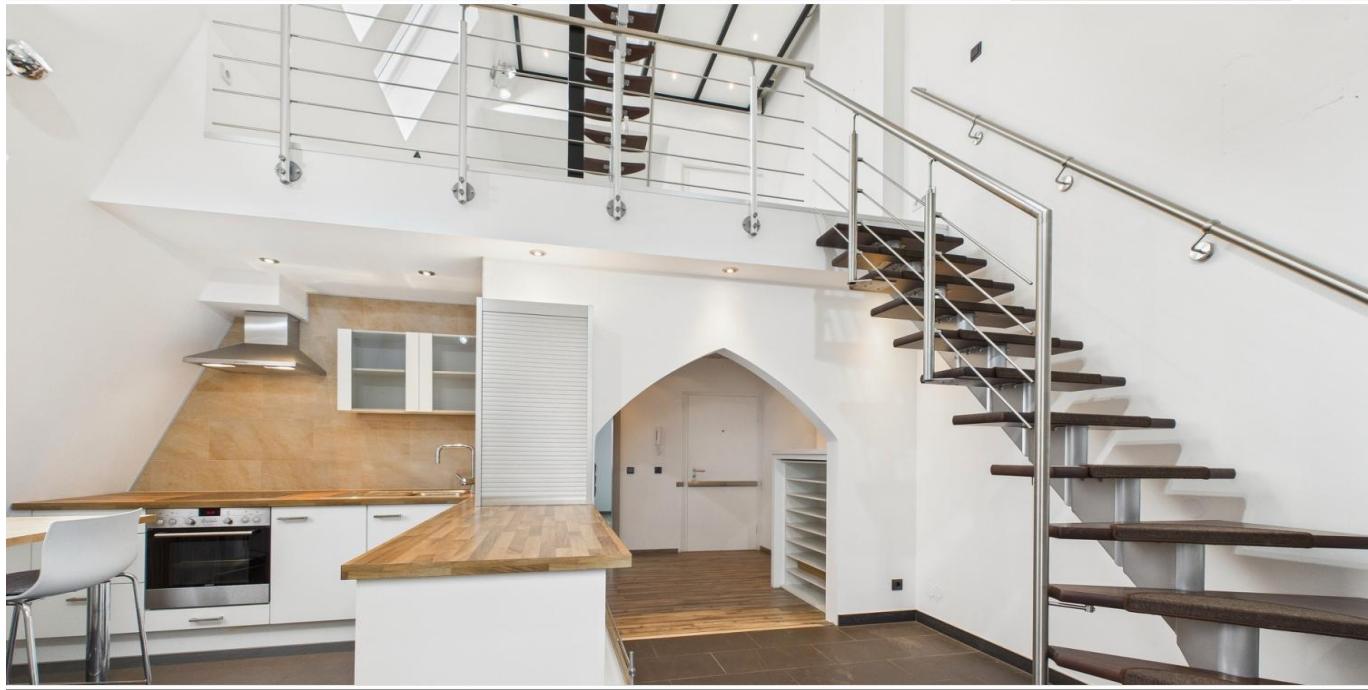
Zossen

## Appartement en duplex modernisé avec un plan d'étage innovant dans un quartier calme

**CODE DU BIEN: 25206090**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68,65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen

- 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: 25206090 - 15806 Zossen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25206090	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 68,65 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Année de construction	1993	Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

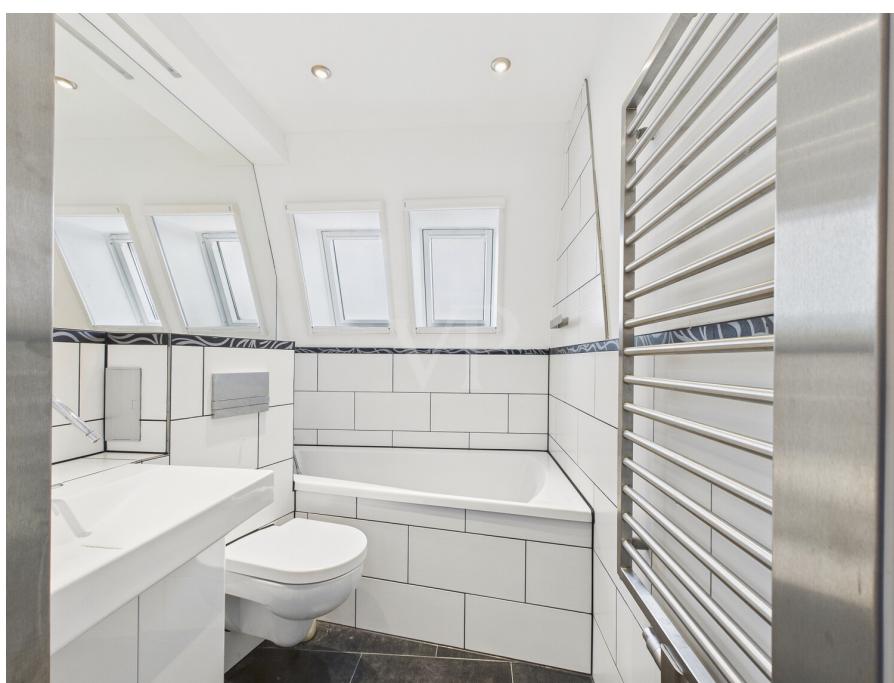
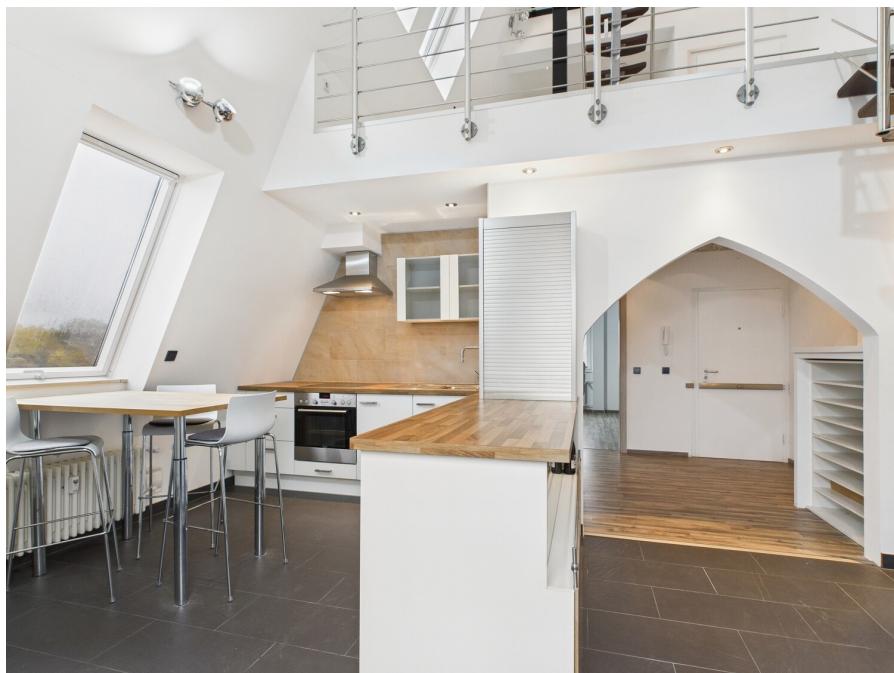
CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen

## La propriété



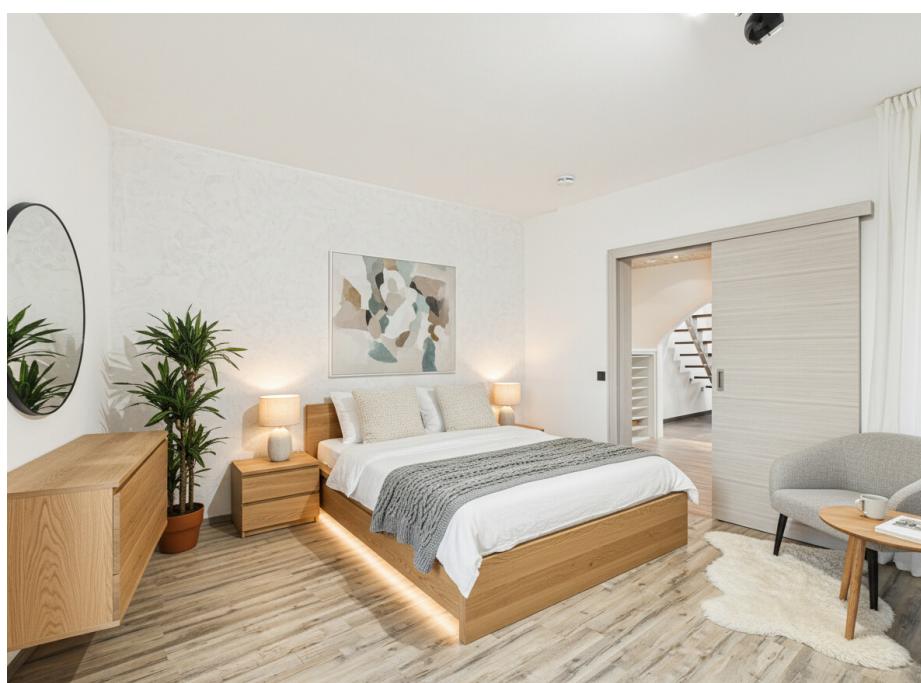
CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen

## 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: 25206090 - 15806 Zossen**

## Une première impression

Appartement en duplex ensoleillé dans un quartier calme de Zossen - agencement innovant ! Ce duplex exceptionnellement lumineux et bien conçu séduit par ses équipements modernes, son agencement spacieux et son emplacement calme et familial, bénéficiant d'excellentes infrastructures. L'agencement est astucieusement pensé sur trois niveaux. L'appartement offre un concept de vie ouvert et lumineux et a été modernisé en continu. En 2022, de grands puits de lumière ont été installés, apportant lumière naturelle et aération à tous les niveaux. Le premier niveau comprend un hall d'entrée accueillant et spacieux, baigné de lumière naturelle, avec parquet stratifié et cuisine équipée moderne. Juste en dessous du nouveau puits de lumière de la cuisine, une table à manger conviviale pour trois personnes a été installée – idéale pour prendre le petit-déjeuner avec vue. La salle de bain, également située au premier niveau, est équipée d'une baignoire et de nouvelles fenêtres assurant lumière naturelle et ventilation. Dotée d'équipements et de robinetterie en céramique de haute qualité, elle est attenante à la grande chambre du premier niveau. Depuis la cuisine, un escalier en bois massif avec une rampe en acier inoxydable mène au deuxième niveau, baigné de lumière grâce à deux grands puits de lumière et deux fenêtres de pignon. Cet espace polyvalent peut servir de bureau, de chambre d'amis ou d'atelier. Un atout majeur réside dans la possibilité d'aménager une terrasse sur le toit, accessible par un escalier gain de place (de conception identique à celui menant au deuxième niveau). Une telle extension, éligible à un permis de construire, offrirait une vue imprenable sur les toits de Zossen et la campagne environnante. Actuellement, cet espace est aménagé en mezzanine avec vue. Charges mensuelles : 272,00 €. Provision pour charges mensuelle : 135,01 €. Total : 407,01 €.

**CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen**

## Détails des commodités

### 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 + Insektschutz
- 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

**CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25206090 - 15806 Zossen**

## 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)