

Zernsdorf

# PROVISIONSFREI - Moderne Doppelhaushälfte in Wassernähe zu vermieten

Αριθμός ακινήτου: 26206044



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

ΤΙΜΉ ΕΝΟΙΚΪΟΥ: 1.450 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 79 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 4.500 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf

?? ??? ??????

?????? ????????	26206044
??????????	ca. 79 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	3.5
?????????? ???	2
??????????	
??????????	2
????? ????????????	2021
????? ????????????	2 x ??????????? ??????
	?????????????

????? ??????????	1.450 EUR
???????????? ????????	180 EUR
????????? ??????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 2 m <sup>2</sup>
??????	
?????????	?????????, WC
	?????????????, ??????,
	??????????

Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ???? ???? ?	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????? ???? ???? ? ???? / ???? ?	?????? ???? ? ??????????	38.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ?????????????? ?????? ??	30.07.2031	????????? ???????????? ?????????	A
???? ???? ???? ?	?????? ???? ???? ? ???? / ???? ?	???? ???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ??????????????	2021

Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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.

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

**Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf**

**???** **?????** **?????????**

Im Herzen von Zernsdorf, nahe am Krüppelsee gelegen, wurde 2021 eine gepflegte Wohnanlage auf einem ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Areal errichtet. Diese ansprechende Wohnanlage, die in sich geschlossen ist, bietet für 8 Familien ein Zuhause.

Errichtet wurden 4 baugleiche Doppelhäuser, welche jeweils als Haushälften vermietet sind. Insgesamt sind 8 hochwertige Wohneinheiten in einer ansprechenden Lage entstanden. Das Areal wird komplett eingefriedet und nur die Bewohner dieser Anlage und deren Gäste haben Zutritt zu den Häusern und Stellplätzen.

Die Doppelhäuser wurden in massiver Bauweise errichtet. Jede Haushälfte hat ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über 3,5 Zimmer, ein Master-Bad, ein Gäste-WC, eine Terrasse im Erdgeschoss und zwei Balkone im Obergeschoss. Über den Flur im Erdgeschoss gelangt man in ein Gästezimmer, das Wohnzimmer mit offenem Küchen- und Essbereich und ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.

Die Doppelhaushälften sind mit hochwertigen Einbauküchen, inklusive aller elektrischen Geräte, versehen. Durch bodentiefe Fenster im gesamten Haus, sind alle Räumlichkeiten sehr offen und hell gestaltet. Zudem sind alle Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Rollläden ausgestattet.

Vom Wohnzimmer aus erreicht man über einen Austritt die Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Zimmer sowie das Masterbad. Das große Bad ist mit einer Glasdusche, einem Waschbecken und einer maßgefertigten Natursteinplatte (die sich auch im Gäste-WC wiederfindet) versehen.

Die Nettokaltmiete für eine Doppelhaushälfte beträgt 1.450 €. Die Nebenkosten belaufen sich auf 180 € und werden monatlich vorausgezahlt. In den Vorauszahlungen sind Trink- und Abwasser, Abfallentsorgung, Gebäudeversicherung sowie Wartungsarbeiten für die Heizung enthalten. Die Betreiberstromkosten für Heizung und Kühlung des Hauses (Wärmepumpe) sowie die Kosten für den allgemeinen Hausstrom meldet der Mieter direkt beim Versorger an. Die Effizienzklasse der Heizung ist sehr gut (Klasse A+) und dadurch absolut sparsam.

**HINWEIS: Hundehaltung nicht gestattet**

**Folgende Unterlagen sind einzureichen:**

- aktuelle SCHUFA
- Selbstauskunft

- die drei letzten Gehaltsnachweise oder
- die letzten drei BWAs bei Selbstständigen
- Vermieterbescheinigung

**Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf**

**?????????????? ???? ??????????**

**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:**

- PKW-Stellplatz
- Gartenwasserzapfstellen 1 x zur Terrasse und 1 x am Eingangsbereich

**Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf**

**????? ?????????????**

#### **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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26206044 - 15712 Zernsdorf**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

**Sylvia Maltz**

---

**Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen**  
**Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0**  
**E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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