

Zernsdorf

BEFEKTETÉSI LEHETŐSÉG - Vadonatúj lakópark 8 ikerházzal, 4,65% bruttó hozammal

VP azonosító: 25206030-WOHN



VÉTELÁR: 2.790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 632 m² • SZOBÁK: 24 • FÖLDTERÜLET: 4.500 m²

VP azonosító: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25206030-WOHN
Hasznos lakótér	ca. 632 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	24
Hálósobák	16
Fürdoszobák	16
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	8 x Felszíni parkolóhely

Vételár	2.790.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,5% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.07.2031
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	38.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Az ingatlan



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.

VP azonosító: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Az első benyomás

Befektetők figyelem! Zernsdorf szívében, a Krüppelsee-tó közelében, 2021-ben egy jól karbantartott lakópark épült egy körülbelül 4500 m²-es telken. Ez a vonzó, önálló komplexum nyolc család számára kínál otthont. Négy egyforma ikerház épült, amelyek mindegyikét különálló egységként adják bérbe. Összesen nyolc kiváló minőségű lakóegység jött létre egy kívánatos helyen. Az ingatlan teljesen kerített. A bejáráshoz vezető kapu jelenleg nyitva van. A teljes telek két jogilag felosztott telekrészből áll. Ezért lehetőség van az egyes ikerházak egyenkénti értékesítésére. Jelenleg a tulajdonos csak a teljes komplexum eladásában érdekelt. Az ikerházak szilárd építési módszerekkel épültek. Minden egység körülbelül 80 m² lakóterülettel rendelkezik, és 3,5 szobával, egy fő fürdőszobával, egy vendég WC-vel, egy terasszal a földszinten és két erkéllyel az emeleten. A földszinti folyosóról egy vendégszobába, egy amerikai konyha-étkező nappaliba, valamint egy mosógépcsatlakozóval ellátott vendég-WC-be jutunk. Az ikerházak kiváló minőségű, beépített konyhakkal rendelkeznek, minden géppel együtt. A házban található padlótól a mennyezetig érő ablakok világos és szellős hangulatot teremtenek, a földszinten és az emeleten pedig minden ablak redonnyel felszerelt. A nappaliból egy erkély vezet a teraszra. Az emeleten további két hálószoba és a fő fürdőszoba található. A tágas fürdőszobában üvegzuhanyzó, mosdó és egyedi készítésű természetes munkalap található (amely a vendég-WC-ben is megtalálható). A fűtési rendszer kiváló energiahatékonysági besorolással (A+) rendelkezik, ezért rendkívül gazdaságos. A fűtés forró napokon hűtésre is átkapcsolható. A komplexum a megnyitása óta teljes egészében bérbe van adva. Az ilyen méretű lakások iránt továbbra is nagy a kereslet. A bérbeadást a VON POLL Immobilien Königs Wusterhausen intézte. Éves nettó bérleti díjbevétele: 129 660 euró. Bruttó hozam: 4,65% = X-faktor: 21,51. A lakóparkot egy ingatlankezelő cég kezeli, amelynek éves üzemeltetési költsége épületenként körülbelül nettó 2400 euró. FEJLESZTÉSI LEHETOSÉGEK: Építési engedélyt adtak ki egy körülbelül 882 m² bruttó alapterületű (GFA) hátsó beépítésre a 3. épületosztályban. Ez egy korábbi meglévő épület, amely új lakóépületként építhető. Ha felkeltettük érdeklődését, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot. Kapcsolattartó: Sylvia Maltz +49 151 46744926

VP azonosító: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com