

Zernsdorf

# Baugrundstück mit Blick auf den Krüpelsee und saniertem Bestandsgebäude mit zwei Wohneinheiten

*CODICE OGGETTO: 25206031-GRST*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf

## A colpo d'occhio

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| CODICE<br>OGGETTO | 25206031-GRST |
|-------------------|---------------|

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Prezzo d'acquisto | 450.000 EUR |
|-------------------|-------------|

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Tipo di oggetto | Trama |
|-----------------|-------|

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf

## La proprietà



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.

**CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf**

## Una prima impressione

Bebauungspotential mit Wasserblick!

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück mit einem rechtsverbindlichen Bauvorbescheid. Dieser gestattet eine Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus und zwei Vollgeschossen. Aufgrund der Lage des Grundstücks kann der Baukörper so positioniert werden, dass der neue Bauherr eine Terrasse mit Wasserblick von seinem Wohnhaus errichten kann oder die komplette Südseite mit bodentiefen Fenstern zur Seeseite versieht.

Es sind ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf diesem Grundstück zulässig. Die Bebauung eines neuen EFH bedingt den Abriss der Bestands-Remise auf dem Grundstück.

Ein weiteres Wohngebäude (Altbestand) mit zwei vollwertigen Wohneinheiten bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> die Möglichkeit, dass der neue Bauherr sofort das Erdgeschoss beziehen kann und seinen Bau vor Ort begleiten könnte. Die im urbanen Style renovierte Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie ist in allen Räumen mit Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über eine moderne Küchenzeile. Von der Küche und dem Wohnzimmer aus gelangt man direkt in den Garten über eine sonnige Süd-West-Terrasse. Großzügige Nebengasse, eine Garage und ein Keller gehören zur Offerte.

Die Wohneinheit im Obergeschoss ist vermietet (400€/Netto/Monat). Hier gibt es einen Ausschluss im Mietvertrag für eine Selbstnutzung für Eigenbedarf.

Das Baugrundstück wird vor dem Verkauf auf ca. 850 m<sup>2</sup> geteilt und kann mit Teilungs-Entwurf verkauft werden. Danach erfolgt die katasteramtliche Eintragung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Ihre Ansprechpartnerin: Sylvia Maltz 0151-467 44 926

**CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf**

## Tutto sulla posizione

### LAGE/ GEOGRAFIE:

Zernsdorf ist ein Stadtteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und liegt südöstlich von Berlin, im Herzen des wald- und seenreichen Landes Brandenburg, 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 A 9 (Zernsdorf/Niederlehme) der Autobahn A 10/E30/E55 (Berliner Ring) ist es verkehrstechnisch optimal angebunden. Der Flughafen Berlin-Brandenburg in 20 km Entfernung ist ebenfalls bestens zu erreichen. 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 Bus- und Regionalverkehr erreicht werden können.

### FREIZEIT/NATUR:

Die Stadtrandlage zu Berlin macht Zernsdorf zu einem beliebten Naherholungsgebiet, dass im Sommer durch die vielen Gäste seine Einwohnerzahl fast verdoppelt. Zernsdorf bietet seinen Anwohnern hervorragende Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt ausreichend Badeseen, wie den Lankensee mit großer Liegewiese und Spielplatz, Radwege, Wanderwege, Reitwege und der Wassersportler kommt hier auch auf seine Kosten. Sehr beliebt sind beispielsweise auch die Bungalow-Hausboote "BunBo", auf denen man erlebnisreiche Stunden oder auch Tage mit der ganzen Familie und Freunden auf dem Wasser verbringen kann.

### WIRTSCHAFT:

Größte Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), GIGA-Factory von TESLA in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen, Universität in Wildau u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25206031-GRST - 15712 Zernsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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