Zernsdorf

OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO - Complesso residenziale di nuova costruzione con 8 villette a schiera, rendimento lordo del 4,65%

Codice oggetto: 25206030-KAP

PREZZO D'ACQUISTO: 2.790.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 632 m^2 • **VANI:** 24 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 4.500 m^2

Codice oggetto: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25206030-KAP
Superficie netta	ca. 632 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	24
Camere da letto	16
Bagni	16
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	8 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.790.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,5% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 632 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	38.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

Una prima impressione

Attenzione investitori! Nel cuore di Zernsdorf, vicino al lago Krüppelsee, nel 2021 è stato costruito un complesso residenziale ben curato su un terreno di circa 4.500 m². Questo attraente complesso indipendente offre alloggi per otto famiglie. Sono state costruite quattro case bifamiliari identiche, ciascuna delle quali viene affittata come unità singola. In totale, sono state realizzate otto unità residenziali di alta qualità in una posizione privilegiata. La proprietà è completamente recintata. Il cancello d'ingresso alla proprietà è attualmente aperto. L'intero terreno è costituito da due lotti di terreno legalmente suddivisi. Pertanto, è possibile vendere ogni casa bifamiliare singolarmente. Attualmente, il proprietario è interessato solo alla vendita dell'intero complesso. Le case bifamiliari sono state costruite con solidi metodi di costruzione. Ogni unità ha una superficie abitabile di circa 80 m² e dispone di 3,5 locali, un bagno padronale, un WC per gli ospiti, una terrazza al piano terra e due balconi al piano superiore. Il corridoio al piano terra conduce a una camera per gli ospiti, al soggiorno con cucina a pianta aperta e zona pranzo, e a un bagno per gli ospiti con attacco per la lavatrice. Le case bifamiliari dispongono di cucine componibili di alta qualità, complete di tutti gli elettrodomestici. Le finestre a tutta altezza in tutta la casa creano un'atmosfera luminosa e ariosa, e tutte le finestre al piano terra e ai piani superiori sono dotate di tapparelle. Un balcone conduce dal soggiorno alla terrazza. Al piano superiore si trovano altre due camere da letto e il bagno padronale. L'ampio bagno è dotato di doccia in vetro, lavabo e piano di lavoro in pietra naturale su misura (lo stesso presente nel bagno per gli ospiti). L'impianto di riscaldamento vanta un'eccellente classe energetica (A+) ed è quindi estremamente economico. Il riscaldamento può essere commutato in modalità raffrescamento nelle giornate più calde. Il complesso è stato completamente affittato sin dalla sua apertura. La domanda di appartamenti di queste dimensioni continua a essere elevata. Gli affitti sono stati gestiti da VON POLL Immobilien Königs Wusterhausen. Reddito netto annuo da locazione: 129.660 €. Rendimento lordo: 4,65% = fattore X: 21,51. Il complesso residenziale è gestito da una società di gestione immobiliare, con costi di gestione annui di circa 2.400 € netti per edificio. POTENZIALE DI SVILUPPO: È stato concesso un permesso di costruire per un ampliamento posteriore di circa 882 m² di superficie lorda (SLP) in classe edilizia 3. Si tratta di un ex edificio esistente che può essere nuovamente edificato ad uso residenziale. Se abbiamo suscitato il vostro interesse, non esitate a contattarci. Il vostro referente: Sylvia Maltz +49 151 46744926

Codice oggetto: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

Dettagli dei servizi

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 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

Codice oggetto: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25206030-KAP - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com