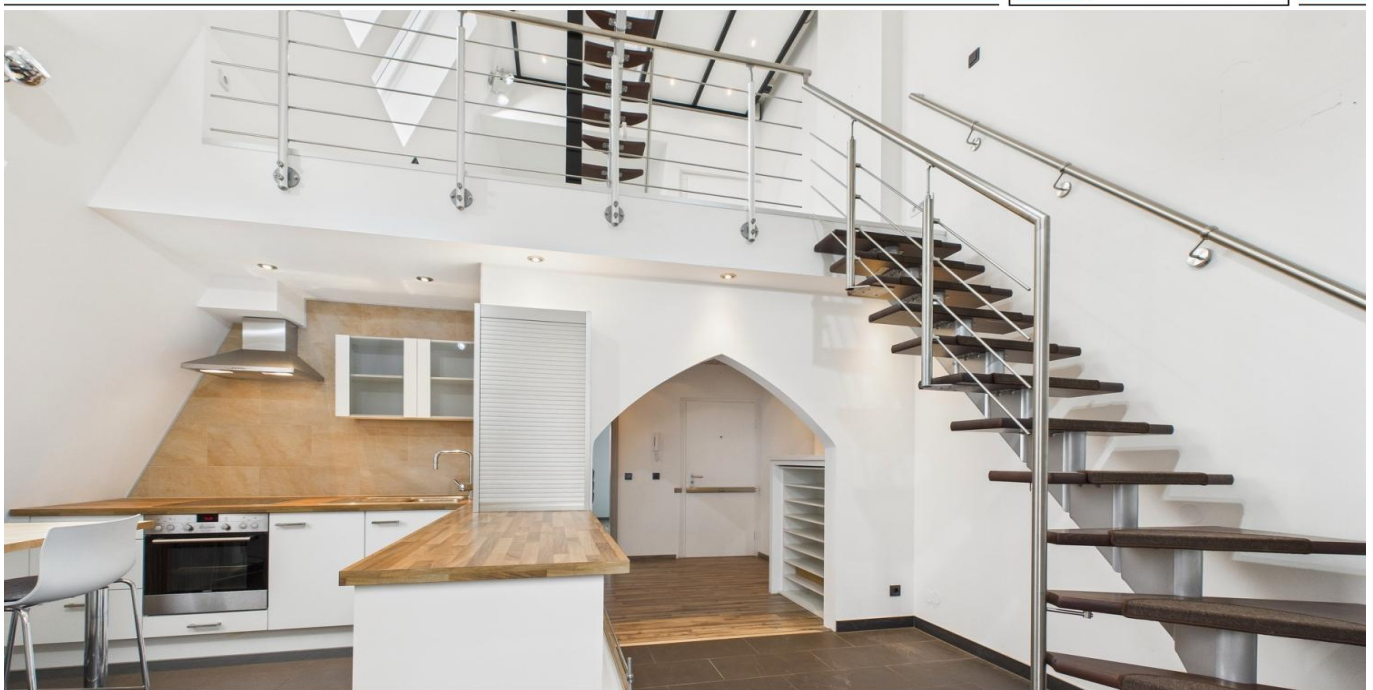


Zossen

# Appartamento duplex modernizzato con planimetria innovativa in posizione tranquilla

**Codice oggetto: 25206090**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68,65 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen**

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

**Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25206090	Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Superficie netta	ca. 68,65 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.06.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen

## La proprietà



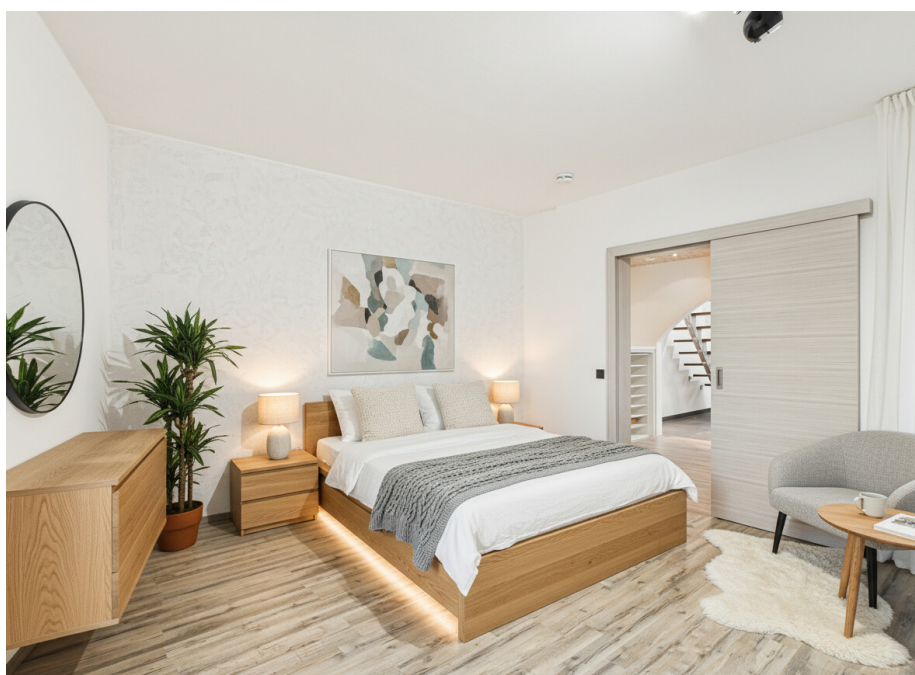
Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen

## La proprietà



Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen

## La proprietà



Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen

## La proprietà



Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen

## La proprietà



Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen

## La proprietà



Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen

## La proprietà



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.

**Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen**

## Una prima impressione

Luminoso appartamento duplex in posizione tranquilla a Zossen - planimetria innovativa! Questo appartamento duplex eccezionalmente luminoso e ben progettato colpisce per i suoi comfort moderni, la disposizione spaziosa e la posizione tranquilla e adatta alle famiglie, con infrastrutture eccellenti. La planimetria è sapientemente progettata su tre livelli. L'appartamento vanta un concetto di soggiorno aperto e luminoso ed è stato costantemente rimodernato. Nel 2022, ha ricevuto nuovi e ampi lucernari che forniscono luce naturale e aria fresca a tutti i livelli. Il primo piano offre un accogliente e spazioso ingresso con molta luce naturale, pavimenti in laminato e una moderna cucina attrezzata. Direttamente sotto il nuovo lucernario in cucina, è stato posizionato un comodo tavolo da pranzo per tre, perfetto per la colazione con vista. Anche il bagno si trova al primo piano e dispone di una vasca da bagno e nuove finestre che forniscono luce naturale e ventilazione. Dotato di sanitari e accessori in ceramica di alta qualità, il bagno è direttamente adiacente all'ampia camera da letto al primo piano. Dalla cucina, una scala in legno massello con ringhiera in acciaio inox conduce al secondo piano, illuminato da due ampi lucernari e due finestre a timpano e versatile nell'utilizzo: come spazio di lavoro, camera per gli ospiti o studio. Un punto di forza è la possibilità di realizzare una terrazza sul tetto, accessibile tramite una scala salvaspazio (con lo stesso design della scala che porta al secondo piano). Un ampliamento di questo tipo sarebbe idoneo all'ottenimento del permesso di costruire e offrirebbe una vista mozzafiato sui tetti di Zossen e sulla campagna circostante. Attualmente, questo spazio può essere utilizzato come soppalco "con vista". Spese condominiali mensili: € 272,00 Fondo di manutenzione mensile: € 135,01 Totale: € 407,01

**Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen**

## Dettagli dei servizi

### 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 + Insektenschutz
- 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

**Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25206090 - 15806 Zossen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25206090 - 15806 Zossen**

## 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)