

Rangsdorf / Groß Machnow - Groß Machnow

# Hochwertiges Einfamilienhaus für gewerbliche Nutzung mit Work/Life-Balance-Potenzial

*Número da propriedade: 20206004-G*



**PREÇO DO ALUGUEL: 1.990 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 457 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß Machnow**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß Machnow**

## Numa vista geral

Número da propriedade	20206004-G	Preço do aluguel	1.990 EUR
Área	ca. 140 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	400 EUR
Forma do telhado	Telhado de sela	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área comercial	ca. 140 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2019	Área arrendáve	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß Machnow

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.01.2029	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß  
Machnow

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß Machnow

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß  
Machnow

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß  
Machnow

## O imóvel



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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß Machnow**

## Uma primeira impressão

Zur Vermietung steht ein in 2020 fertiggestelltes "Kapitänshaus" in Groß Machnow, welches voraussichtlich zum 01.07.2026 bezogen werden kann.

Vermietet wird ein neues und sonniges Wohn-/ und Geschäftshaus, welches 2019 in Massivbauweise errichtet wurde und auf einem ca. 457 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht. Das sogenannte "Kapitänshaus" ist optisch sehr ansprechend und verfügt über 4 großzügig geschnittene Zimmer, auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, HWR / HAR, Gäste WC, Küche und Multifunktionsraum. Dieses ist großzügig geschnitten und als Arbeits- bzw. Wohn- und Essbereich nutzbar. Von hier aus hat man direkten Zugang zu der nach Süd-Osten ausgerichteten Terrasse. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, hier stehen drei weitere geräumige und helle Zimmer sowie ein helles Masterbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Das Haus wird zusätzlich mit einer neuen Einbauküche in Magnolia-Hochglanz (mit Geschirrspüler, Cerankochfeld mit Dunstabzugshaube, Spülbecken und Backofen / ohne Kühlschrank ausgestattet.

Das "Kapitänshaus" besticht durch seine klare Aufteilung und gute Ausstattung. Ein großer Dachboden kann als Archiv und Lager genutzt werden.

### NEBENKOSTEN:

Was sind Nebenkosten? Verbrauch für Heizung, Gas, Wasser, Strom, Müllentsorgung, Wartungskosten usw. Die an den Vermieter zu entrichtende Nebenkostenvorauszahlung beträgt 450,- Euro pro Monat.

#### VORSTEUERABZUGSBERECHTIGT:

Vorsteuerabzugsberechtigt sind all jene Unternehmen, die selbst Umsatzsteuer in Rechnung stellen und diese an das zuständige Finanzamt weiterleiten. Sie alle dürfen sich im Gegenzug die Vorsteuer abziehen, was einer Gegenrechnung mit der weitergeleiteten Umsatzsteuer gleichkommt.

**Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß Machnow**

## Detalhes do equipamento

Die Ausstattung des Hauses sowohl im Innen- als auch im Außenbereich ist mit hochwertig zu bewerten und erfüllt alle Maßstäbe an Komfort.

- Zaunanlage
- Massivbauweise
- Garten-/ Gerätehaus
- Terrassenüberdachung
- Wertige Pflasterarbeiten
- Gedämmtes Mauerwerk
- Hochwertige Klinkerfassade
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertige Einbauküche Magnolia-Hochglanz inkl. Geschirrspüler, Cerankochfeld mit Dunstabzugshaube, Spülbecken und Backofen (ohne Kühlschrank) und Arbeitsplatte in Eichenoptik

Das Haus wurde von der TEAM Massivhaus in 2019 erbaut, ist verklankert und mit einem Ziegeldach ausgestattet. Darüber hinaus erfüllt es im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Erschütterungsschutz und EEWärmeG alle vorgeschriebenen Anforderungen.

**Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß Machnow**

## Tudo sobre a localização

### LAGE/ GEOGRAFIE:

Rangsdorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Teltow-Fläming in Brandenburg. Der grüne Ort mit dem Rangsdorfer See gehört zu den guten Wohnlagen südlich von Berlin. Die zentrale Lage und die guten Verkehrsverbindungen an Berlin sorgen für eine aufstrebende Gemeinde. Die aktuellen Einwohnerzahlen liegen bei ca. 11.800 Menschen, weitere werden erwartet.

### VERKEHRSANBINDUNG:

Rangsdorf wird mit der Berliner Stadtgrenze durch die gut ausgebaute Bundesstraße B96 verbunden. Die Autobahn A10 (südlicher Berliner Ring) schafft eine ideale Verbindung zum neuen Flughafen BER, der per Auto in ca. 15 Minuten erreicht werden kann (ca. 20 km zum Terminal). Nicht zuletzt gelangen Autofahrer über die A10 und die A113 in 35 Autominuten in das Berliner Stadtzentrum. Der Bahnhof Rangsdorf ist Haltestelle für die Regionalzüge der Strecke Berlin-Dresden. Er ist auch Zwischenstation der Regional-Express-Linie RE5 Rostock/Stralsund-Berlin-Elsterwerda/Wünsdorf-Waldstadt. In 30 Minuten erreicht man direkt den Potsdamer Platz und den Bahnhof Zoo im Berliner Zentrum. Bis zum Mauerbau 1961 führte die S-Bahnlinie S2 von Blankenfelde nach Rangsdorf (ca. 5 km), am 08. Juni 2018 wurde von Brandenburgs Ministerpräsidenten Woidtke verkündet, dass die S-Bahn Verbindung von Blankenfelde - über Dahlewitz, wo das Rolls Royce-Werk arbeitet - bis Rangsdorf wieder hergestellt wird.

### WIRTSCHAFT:

Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in Rangsdorf / Groß Machnow und

Umgebung mehrere große Firmen angesiedelt (u.a. Rolls Royce, Amazon Logistikzentrum, Bär & Ollenroth KG, Fiege Logistik Stiftung & Co. KG, Mounting Systems GmbH, sowie mehrere Einzelhandelsunternehmen am Flughafen BER. Darüber hinaus liegt vor dem Ortseingang das Südring-Center und versorgt die Anwohner mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, wie OBI, Marktkauf, Apotheken und vieles mehr. Desweiteren verfügt Rangsdorf über einen EDEKA-Markt, einen ALDI-Markt, zwei NETTO-Märkte sowie, ein griechisches-, ein italienisches-, und ein chinesisches Restaurant. Im Ort direkt befindet sich ein idyllisches Stadtzentrum mit einer Kirchgemeinde und dem Rathaus des Ortes. Unweit von Rangsdorf befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches mit über 100 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten.

#### SCHULEN & KITAS:

Rangsdorf bietet eine Grundschule, ein Gymnasium, eine Oberschule, eine Privatschule direkt am Rangsdorfer See sowie mehrere Kitas. In Groß Machnow steht eine weitere Grundschule sowie eine weitere Kita zur Verfügung.

#### FREIZEIT / NATUR / SPORT:

Der Freizeitwert in Rangsdorf ist hervorragend, im Sommer lädt der Rangsdorfer See zum Segeln, Surfen und Baden ein, im Winter zum Schlittschuhlaufen, Eissegeln, Eisstockschießen uvm..

Weitere Seen sind der Kiessee, der Nymphensee und die vielen kleinen Zülowseen, welche als Anglerparadiese in Rangsdorf gelten. Zusätzlich verfügt die Region im Umkreis von 5 - 15 km über zwei Golfplätze.

**Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß Machnow**

## Outras informações

### 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.

**Número da propriedade: 20206004-G - 15834 Rangsdorf / Groß Machnow - Groß  
Machnow**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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