Zernsdorf

KAPITALANLAGE - Neuwertige Wohnanlage mit 8 Doppelhaushälften 4,65 % Brutto-Rendite

Número da propriedade: 25206030-WOHN

PREÇO DE COMPRA: 2.790.000 EUR • **ÁREA:** ca. 632 m² • **QUARTOS:** 24 • **ÁREA DO TERRENO:** 4.500 m²

Número da propriedade: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

- 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: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25206030-WOHN
Área	ca. 632 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	24
Quartos	16
Casas de banho	16
Ano de construção	2021
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	2.790.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,5% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	30.07.2031
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	38.10 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Uma primeira impressão

KAPITALANLEGER aufgepasst!

Im Herzen von Zernsdorf, nahe am Krüppelsee gelegen, wurde 2021 eine gepflegte Wohnanlage auf einem ca. 4.500 m² großen Arial errichtet. Diese ansprechende Wohnanlage, die in sich geschlossen ist, bietet für 8 Familien ein zu Hause.

Errichtet wurden 4 baugleiche Doppelhäuser, welche jeweils als Haushälften vermietet sind. Insgesamt sind 8 hochwertige Wohneinheiten in einer ansprechenden Lage entstanden. Das Areal ist komplett eingefriedet. Die Toranlage zur Einfahrt ist noch offen. Die gesamte Grundstücksfläche besteht aus zwei real geteilten Flurstücken. Somit ist es möglich, jedes Doppelhaus auch einzeln zu verkaufen. Aktuell ist der Eigentümer nur an einem Gesamtverkauf interessiert.

Die Doppelhäuser wurden in massiver Bauweise errichtet. Jede Haushälfte hat ca. 80 m² Wohnfläche und verfügt über 3,5 Zimmer, einem Master-Bad, einem Gäste- WC, einer Terrasse im Erdgeschoss und zwei Balkonen im Obergeschoss. Über den Flur im Erdgeschoss gelangt man in ein Gäste Zimmer, das Wohnzimmer mit offenem Küchen- und Essbereich und einem Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.

Die Doppelhaushälften sind mit hochwertigen Einbauküchen, inklusive aller elektrischen Geräte, versehen. Durch bodentiefe Fenster im gesamten Haus, sind alle Räumlichkeiten sehr offen und hell gestaltet, zu dem sind alle Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Rollläden ausgestattet.
Vom Wohnzimmer aus erreicht man über einen Austritt die Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Zimmer sowie das Masterbad. Das große Bad ist mit einer Glasdusche, einem Waschbecken und einer maßgefertigten Natursteinplatte (die sich auch im Gäste WC wiederfindet) versehen.

Die Effizienzklasse der Heizungen ist sehr gut (Klasse A+) und dadurch absolut sparsam. Die Heizungen können an heißen Tagen auf Kühlung umgestellt werden.

Die Wohnanlage war vom ersten Tag an durchgängig vermietet. Es gibt nach wie vor hohe Nachfragen auf diese Wohnungsgrößen.

Die Vermietung wurde durch VON POLL Immobilien Königs Wusterhausen durchgeführt.

Mieteinnahmen im Jahr Netto-Kalt: 129.660 €
Brutto-Rendite: 4,65 % = X-Faktor: 21,51

Die Wohnanlage wird durch eine Hausverwaltung bewirtschaftet und kostet für alle Häuser ca. 2400€ Netto/Jahr.

BEBAUUNGSPOTENTIAL:
Es liegt eine Baugenehmigung für eine hintere Bebauung von ca. 882 m² BGF in der Gebäudeklasse 3 vor. Es handelt sich um ein ehemaliges Bestandsgebäude, was neu für Wohnraum errichtet werden kann.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf. Ihre Ansprechpartnerin: Sylvia Maltz 0151-46744926

Número da propriedade: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Detalhes do equipamento

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
- Glasfaseranschlüsse liegen im Haus und werden von 7 Wohneinheiten genutzt

Número da propriedade: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25206030-WOHN - 15712 Zernsdorf

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

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

www.von-poll.com