

Seddiner See – Neuseddin

# Attraktive Kapitalanlage in Neuseddin: 2-Zimmer- Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24109049



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

**KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24109049	Kaufpreis	130.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58,04 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2012
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1994	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996



Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

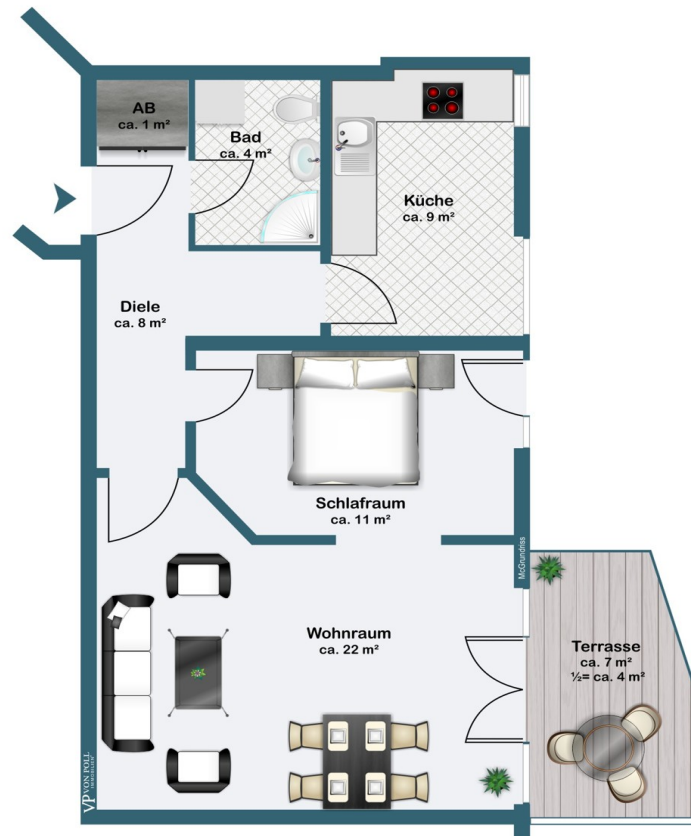
## Die Immobilie





Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Neuseddin und bietet auf ca. 58,04 m<sup>2</sup> eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer gemütlichen Terrasse von ca. 7 m<sup>2</sup>, ein helles Schlafzimmer, eine funktionale Küche sowie ein Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt eine ideale Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Mit einer Kaltmiete von 569 € pro Monat und einer Warmmiete von 707 € bietet sie eine attraktive Rendite. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 203 €, zudem fällt eine jährliche Erbpacht in Höhe von 56 € an. Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die insgesamt aus 55 Wohneinheiten besteht. Die Lage in Neuseddin kombiniert Ruhe und eine gute Anbindung. In der unmittelbaren Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel, die eine ausgezeichnete Infrastruktur garantieren. Über die nahegelegene A10 sowie den Regionalbahnhof sind sowohl Potsdam als auch Berlin schnell erreichbar, was die Wohnung auch für Pendler attraktiv macht. Diese Immobilie verbindet einen durchdachten Grundriss mit einer attraktiven Vermietungssituation und ist somit eine hervorragende Gelegenheit für Investoren oder Käufer, die nach einem sicheren und lukrativen Investment suchen.



Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Alles zum Standort

Der Ort Neuseddin ist Teil der Gemeinde Seddiner See im Landkreis Potsdam Mittelmark. Die Gemeinde Seddiner See zählt mit Ihren Ortsteilen Seddin, Neuseddin und Kähnsdorf ca. 4.350 Einwohner. Neuseddin ist der bevölkerungsreichste Ortsteil dieser Gemeinde und verfügt über eine gute Infrastruktur, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte oder Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In den Nachbargemeinden Beelitz und Michendorf befinden sich weiterführende Schulen, Gymnasien uvm. Die Landschaft ist geprägt durch Seen und Wälder. Der nahe gelegene Golfplatz und die grünen Naherholungsflächen laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und Entspannung ein. Der Ort liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B2, die direkt zur A10 und weiter zur Landeshauptstadt Potsdam führt. Der Kurfürstendamm in Berlin ist in ca. 40 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Über die nahegelegenen Autobahn-Anschlussstellen Ferch/Neuseddin und Michendorf erreicht man die wichtigsten Autobahnen A9, A10, A2 und A115. Der Regionalbahnhof „Seddin“ bietet eine gute Anbindung nach Berlin(Hauptbahnhof) und Potsdam. Aktuell verkehren die Züge im stündlichen Rhythmus, ein halbstündlicher Fahrplan soll in naher Zukunft umgesetzt werden.

**Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam  
E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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