

Rangsdorf

# KAPITALANLEGER AUFGEPASST! Lakehouse Loft, exklusiv und vielseitig - Business & Ferien 150 Meter vom See entfernt

Objektnummer: 24206056-KAP



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

KAUFPREIS: 1.368.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 653 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24206056-KAP	Kaufpreis	1.368.000 EUR
Wohnfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Baujahr	2019	Gewerbefläche	ca. 280 m <sup>2</sup>
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage	Vermietbare Fläche	ca. 280 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	90.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Die Immobilie

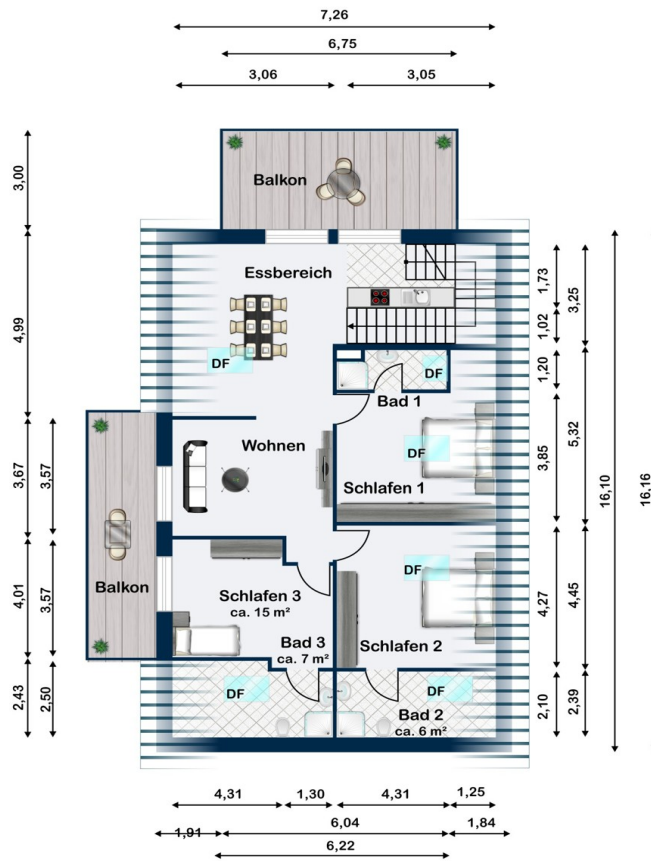


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.





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: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Ein erster Eindruck

KAPITALANLEGER AUFGEPASST! NATUR & URBANITÄT - BUSINESS & FERIEN nur 150 Meter vom See entfernt: Fußläufig vom Rangsdorfer See entfernt befindet sich diese besondere Immobilie, die 2019 im urbanen Stil aufwendig und wertvoll saniert wurde. Aus den Ursprüngen einer von 1876 errichteten Scheune, ist ein eindrucksvolles Anwesen entstanden. Im Erdgeschoss wird man mit lichtdurchfluteter Helligkeit und 4 Meter Deckenhöhe empfangen. Die originalen Lehmsteinwände und großen Fensterfronten bieten dem ca. 130 m<sup>2</sup> Loft-Ensemble individuellen Freiraum für eine Auswahl an Nutzungskonzepten. Gäste und Nutzer profitieren von der idyllischen Lage und dem urbanen-modernen Stil. Besonders für Menschen, die Work-Life-Balance suchen, ist das ein attraktiver Platz. Die Wohnflächen von ca. 280 m<sup>2</sup> verteilen sich über zwei Etagen, im Erdgeschoss das urbane Loft mit ca. 130 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss eine Ferienwohnung mit 3 Gästezimmern und Bädern en-suite. NUTZUNGSKONZEPTE: - Fester Wohnsitz für z. B. Mehrgenerationen-Konzept - Ferienhausvermietung mit Potential bei durchgängiger Bewirtschaftung - Wohnen- und Arbeiten (Start-ups, digitale Nomaden, Kreative) - Coworking Space mit Übernachtungsmöglichkeiten - kreative Arbeitsplätze - Architekturbüro/ Ingenieurbüro/ Kanzleien - Kulturschaffende - Atelier/ Galerie/ Künstlerworkshops - Event- und Freizeitkonzepte (Seminare, Yoga-Retreats, Workshops) - Pop-up-Events oder Showroom (zeitlich begrenzte Ausstellungen/ Produktpräsentationen) - Wellness-Retreat (Ergänzung von Sauna und Spa-Bereich - Platz wäre vorhanden) - Langzeitvermietung (Expats, Geschäftsreisende) - Fotografie- und Filmlocation (Filmteams oder Content-Creator als Kulisse für Shootings) - Family Office, Feriensitz für wohlhabende Unternehmerfamilien - Ausstellungsfläche für Luxus-Güter (Oldtimer/Motorräder) - Akademie/ Weiterbildungszentrum für kleine Gruppen SOLL-RENDITE: - Mieteinnahmen bei 5 WE 100€/Nacht = ca. 180.000€ p.a. - Bei 70% Auslastung = ca. 130.000€ p.a. - Brutto-Rendite: ca, 10,52 % - X-Faktor: 9,5 - Bewirtschaftungskosten in der Berechnung nicht enthalten - Bewirtschaftung kann mit ca. 20% (ca. 26.000€ p.a) kalkuliert werden.

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Ausstattung und Details

### HAUS ALLGEMEIN:

- Ehemalige Scheune von 1876
- Kernsanierung 2019
- K E I N Denkmalschutz
- Nutzungsart lt. Baugenehmigung: Ferienwohnungen
- Umnutzung in Wohnen oder andere "stille Gewerbe" möglich
- Bauweise Außenwände: Ziegelmauerwerk, Dämmung, Klinker
- Hochfeuerhemmende Brandwände zum Nachbarn
- Dach: Holzkonstruktion mit Tonziegel
- Decken: Holzkonstruktion (F-30)
- Böden: Dämmung, Estrich
- Treppe: Stahlkonstruktion mit Eichenholzstufen
- Fenster: Holz, 2-fach Isolierglas (handgefertigte Denkmalschutzfenster)
- Außentüren: Holz, 2-fach Isolierglas
- Internetverfügbarkeit: Glasfaser liegt im Haus, mind. 250 MBit/s im Download

### ERDGESCHOSS:

- Offenes Loft im urbanen Design
- Lehmsteinwände, aufwendig freigelegt und restauriert
- 4 Meter Deckenhöhen
- Charakteristische Werkbank-Küche von bulthaup b2 Edelstahl (ca. 23.000€)
- Sonderhöhen der bodentiefen Fenster
- Fußbodenheizung
- Austritt auf die Terrasse und Gartenfläche Richtung Süden
- Ansprechende Sichtschutzmauer zum Nachbarn
- Offene Ziegel- und Klinkerwände mit Sichtbalkenelementen
- Belag der Böden: Epoxidharz und Fliesen im Gäste-WC
- Potentiale: hier könnten weiter 3 Gäste-Zimmer entstehen

### DACHGESCHOSS:

- Wohn- und Küchenbereich, elektr. Geräte von MIELE
- Holzlichtbalken, Deckenspots, gespachtelte Wände
- Wandheizkörper
- Großer Süd-West Balkon mit Bangkirai-Dielen
- Hochwertige Armaturen und Keramik in den Duschbädern der Gästezimmer



Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Alles zum Standort

**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. **SCHULEN/ INFRASTRUKTUR:** Rangsdorf bietet eine Grundschule, zwei Gymnasien, eine Oberschule, ein Privat-Gymnasium "Seeschule" direkt am Rangsdorfer See und viele Kitas. Darüber hinaus liegt vor dem Ortseingang das Südring-Center und versorgt die Anwohner mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, wie Baumarkt, MARKTKAUF, Apotheken und vieles mehr. Im Ort direkt befindet sich ein idyllisches Stadtzentrum mit EDEKA-Markt, Apotheke, Blumenladen, Ärztehaus, Restaurants, **FREIZEIT/ KULTUR:** Rangsdorf bietet einen hervorragenden Freizeitwert. Im Sommer lädt der Rangsdorfer See zum Segeln, Surfen und Baden ein, im Winter zum Schlittschuhlaufen, Eissegeln und Eisstockschießen. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege umsäumen den Rangsdorfer See und die anliegenden Wälder. Der Segelverein befindet sich fußläufig vom Haus entfernt. Hervorzuheben ist der Ortsteil "Klein Venedig", der seinen Namen durch das mit dem Rangsdorfer See verbundenen Kanalsystem erhielt. Der Ortskern mit seinen historischen Vierseithöfen, der Kulturscheune, der Kirchgemeinde, der Kunstgalerie und dem Kultur-Kaffee, bieten Bewohnern und Gästen interessante Veranstaltungen und Unterhaltung. **VERKEHR:** Der Bahnhof Rangsdorf verbindet durch die Regionalbahn die Strecken Berlin-Dresden. In 30 Minuten erreicht man direkt den Potsdamer Platz und den Bahnhof Zoo im Berliner Zentrum. Nicht zuletzt gelangen Autofahrer über die A10 und die A113 in 35 Autominuten in das Berliner Stadtzentrum. Der Berliner Flughafen BER ist in 10 Autominuten zu erreichen. **WIRTSCHAFT:** Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), Rolls-Roys Dahlewitz, TESLA GIGA-Factory in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen

**Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 90.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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