

Rangsdorf – Rangsdorf

# Charmante Villa mit 5 Zimmern in Ortslage

Objektnummer: 24206028



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

KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.080 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

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

Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24206028
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	689.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Die Immobilie



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.

Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Ein erster Eindruck

Die zu verkaufende Villa wurde im Jahr 2002 erbaut und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 1.080 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Erdgeschoss beeindruckt ein großzügiges Wohnzimmer mit Podest und Kamin, von dem aus man auf die Terrasse gelangen kann. Die Wohnküche bietet ebenfalls einen Zugang zur Terrasse und verfügt über hochwertige Einbaugeräte. Ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein Arbeitszimmer mit bodentiefen Fenstern runden das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide, sowie zwei Kinderzimmer mit Terrassenzugang. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet. Ein ausgebauter Dachraum hinter der Ankleide bietet zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss befinden sich ein Hobbyraum mit Sauna sowie der Heizungskeller. Die Garage bietet Platz für 2 PKW und ist beheizt. Ein Treppenabgang führt von der Garage in den Keller. Die Außenanlagen zeichnen sich durch zahlreiche Zierbüsche und eine gepflegte Gartenanlage aus. Eine hochwertige Zaunanlage aus verzinktem Stahl sowie massiv gemauerte Klinkersockel, dienen als Begrenzung des Grundstücks. Die Villa wurde 2021 modernisiert, dabei wurde unter anderem ein neuer Heizungskessel installiert. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und umfasst unter anderem Kunststofffenster mit Sprossen und Feinsteinfliesen im Eingangsbereich. Insgesamt präsentiert sich die Villa in einem sehr guten Zustand und bietet ein perfektes Zuhause für eine Familie, die Wert auf gehobenen Komfort und ausreichend Platz legt. Die ruhige Lage und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS:

- Kunststofffenster mit Sprossen
- elektrische Rollläden im EG
- Feinsteinfliesen im Eingangsbereich
- Wohnzimmer mit Podest und Kamin
- Gäste WC mit Dusche
- Wohnküche mit Terrassenaustritt
- Garagenzugang
- Arbeitszimmer mit bodentiefen Fenster

### OBERGESCHOSS:

- Böden: Laminat und Fliesen
- Kinderzimmer mit Terrassenzugang
- Flur mit franz. Balkon
- Bad mit WC, Wanne und Dusche
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Stauraum in ausgebautem Dachraum (hinter der Ankleide)

### UNTERGESCHOSS:

- Hobbyraum mit Sauna
- Heizungskeller
- HAR mit Anschlüssen für WM und Trockner

### GARAGE:

- Platz für 2 PKW
- Treppenabgang mit Zugang zum Keller
- Fenster in der Garage

### AUSSENANLAGEN:

- zahlreiche Zierbüsche und Heckenbewuchs
- gepflegte Gartenanlage
- hochwertige Zaunanlage aus verzinktem Stahl
- Glasfaseranschluss in der Straße anliegend



Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Alles zum Standort

**LAGE/ GEOGRAFIE:** Rangsdorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Teltow-Fläming in Brandenburg. Der grüne Ort mit dem schönen Rangsdorfer See gehört zu den guten Wohnlagen im südlichen Speckgürtel von Berlin. Nachbargemeinden wie Blankenfelde/Mahlow im Norden, Mittenwalde im Osten und Zossen im Süden, grenzen direkt an Rangsdorf. Die zentrale Lage und die guten Verkehrsverbindungen an Berlin sorgen für eine aufstrebende Gemeinde. Die aktuellen Einwohnerzahlen lagen im Jahr 2021 bei ca. 11.400 Menschen. **SCHULEN/ INFRASTRUKTUR:** Rangsdorf bietet eine Grundschule, zwei Gymnasien, eine Oberschule, eine Privatschule 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, Real-Markt, Apotheken und vieles mehr. Im Ort direkt befindet sich ein idyllisches Stadtzentrum mit einer Kirchengemeinde und dem Rathaus des Ortes. Der Freizeitwert in Rangsdorf ist hervorragend, im Sommer lädt der Rangsdorfer See zum Segeln, Surfen und Baden ein, im Winter zum Schlittschuhlaufen, Eissegeln und Eisstockschießen. Sehenswert ist der Ortsteil "Klein Venedig", der seinen Namen durch das mit dem Rangsdorfer See verbundenen Kanalsystem erhielt. Weitere Seen sind der Kiessee, der Nymphensee und die vielen kleinen Zülowseen, welche als Anglerparadiese in Rangsdorf gelten. Im Umkreis von 5 - 15 km erreichen Sie zwei Golfplätze. **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:** Größte Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), GIGA-Factory von TESLA in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen, Universität in Wildau u.v.m.

Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 122.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

Objektnummer: 24206028 - 15834 Rangsdorf – Rangsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b Erkner  
E-Mail: [erkner@von-poll.com](mailto:erkner@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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