

Zernsdorf

# Zweifamilienhaus mit Bebauungspotential für ein weiteres EFH und Blick auf den Krüpelsee

CODE DU BIEN: 25206031-WOH



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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 850 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25206031-WOH
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 115 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	204.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.04.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## La propriété



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.

**CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf**

## Une première impression

Zweifamilienhaus mit Bebauungspotential! Zum Verkauf steht ein Bestandsgebäude mit zwei Wohneinheiten und einem rechtsverbindlichen Bauvorbescheid für die Bebauung eines weiteren Einfamilienhauses mit Blick auf den Krüpelsee. Dieser gestattet eine Wohnbebauung mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Vollgeschossen. Aufgrund der Lage das Grundstücks kann der Baukörper so positioniert werden, dass der neue Bauherr eine Terrasse mit Wasserblick von seinem Wohnhaus errichten kann oder die komplette Südseite mit bodentiefen Fenstern zur Seeseite versieht. Die Bebauung eines neuen Einfamilienhauses bedingt den Abriss der Bestands-Remise auf dem Grundstück. Ein weiteres Wohngebäude (Altbestand) mit zwei vollwertigen Wohneinheiten bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> die Möglichkeit, dass der neue Bauherr sofort das Grundstück beziehen kann und seinen Bau vor Ort begleiten könnte. Die Wohneinheit im Obergeschoss ist vermietet. Hier besteht aktuell nicht die Möglichkeit, eine Selbstnutzung vorzunehmen. Im Erdgeschoss wäre sofort eine Selbstnutzung möglich. Die im urbanen Style renovierte Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle Räume im Erdgeschoss sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine moderne Küchenzeile ermöglicht den sofortigen Einzug im Erdgeschoss. Von der Küche und dem Wohnzimmer gelangt man über bodentiefe Fenster auf eine sonnige Süd-West-Terrasse - direkt in den Garten. Großzügige Nebengelasse mit Garage und einem Keller gehören zur Offerte. Das Baugrundstück wird vor dem Verkauf auf ca. 850 m<sup>2</sup> geteilt und kann mit Teilungs-Entwurf verkauft werden. Danach erfolgt die katasteramtliche Eintragung. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Ihre Ansprechpartnerin: Sylvia Maltz 0151-467 44 926

CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## Détails des commodités

### NUTZFLÄCHEN:

- Garage mit Nebengelass ca. 89 m<sup>2</sup>
- Keller mit Heizungsanlage ca. 25 m<sup>2</sup>

### AUSSENANLAGEN:

- Hochwertiges Einfahrtstor (elektrischer Antrieb)
- Grundstück ist straßenseitig eingefriedet
- Historische Remise (Abriss erforderlich bei Neubau EFH)
- Baugrundstück ist mit Strom, Gas, Wasser- und Abwasser erschlossen

**CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf**

## Tout sur l'emplacement

**LAGE/ GEOGRAFIE:** Zernsdorf ist ein Stadtteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und liegt südöstlich von Berlin, im Herzen des wald- und seenreichen Landes Brandenburg, 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 A 9 (Zernsdorf/Niederlehme) der Autobahn A 10/E30/E55 (Berliner Ring) ist es verkehrstechnisch optimal angebunden. Der Flughafen Berlin-Brandenburg in 20 km Entfernung ist ebenfalls bestens zu erreichen. 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 Bus- und Regionalverkehr erreicht werden können. **FREIZEIT/NATUR:** Die Stadtrandlage zu Berlin macht Zernsdorf zu einem beliebten Naherholungsgebiet, dass im Sommer durch die vielen Gäste seine Einwohnerzahl fast verdoppelt. Zernsdorf bietet seinen Anwohnern hervorragende Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt ausreichend Badeseen, wie den Lankensee mit großer Liegewiese und Spielplatz, Radwege, Wanderwege, Reitwege und der Wassersportler kommt hier auch auf seine Kosten. Sehr beliebt sind beispielsweise auch die Bungalow-Hausboote "BunBo", auf denen man erlebnisreiche Stunden oder auch Tage mit der ganzen Familie und Freunden auf dem Wasser verbringen kann. **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.

CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 204.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 25206031-WOH - 15712 Zernsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)