

Zeuthen

# Charmantes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und großem Grundstück

CODICE OGGETTO: 24206007-A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.371 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24206007-A - 15738 Zeuthen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24206007-A - 15738 Zeuthen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24206007-A
Superficie netta	ca. 246 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	mansarda
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	11
Bagni	5
Anno di costruzione	1929
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24206007-A - 15738 Zeuthen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	156.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.03.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24206007-A - 15738 Zeuthen

## La proprietà



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.

**CODICE OGGETTO: 24206007-A - 15738 Zeuthen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein geschmackvolles Mehrfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Zeuthen. Die umliegende Bebauung wird durch gepflegte Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.371 m<sup>2</sup> großem, komplett eingefriedetem Grundstück. Das gesamte Mehrfamilienhaus wurde ca. 1929 in massiver Bauweise errichtet und von 2009 bis 2022 durch die aktuellen Eigentümer der Immobilie umfassend modernisiert / saniert. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 246 m<sup>2</sup>, besteht aus 5 separaten Wohneinheiten, die komplett vermietet sind. Die gesamte Immobilie besticht durch ihren Altbaucharakter und ihren Altbaucharme. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten (eine 1-Zimmer Wohnung mit ca. 36 m<sup>2</sup> sowie eine 2-Zimmer Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup>). Des Weiteren ist das Objekt mit einem Anbau ausgestattet, welcher ebenfalls über eine 2-Zimmer Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> und einer Süd-Terrasse verfügt. Die geräumige Wohnung im Obergeschoss verfügt über 4 Zimmer auf 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist zusätzlich mit einem Süd-Balkon ausgestattet. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine ca. 43 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung, die sowohl über Bodentiefe Fensterelemente als auch viele charmante Altbauelemente verfügt. Alle Fenster in den Wohneinheiten sind mit doppelt verglaste Kunststofffenstern ausgestattet, welche letztmalig 2017 komplett erneuert wurden. Der Vollkeller des Hauses ist über eine separate Zugangstür von außen (vom Garten) zu erreichen. Im Keller befinden sich 4 großzügige Räume. In einem der Räume befindet sich die Heizungsanlage. Die weiteren 2 Räume werden als Abstellbereiche von den jeweiligen Parteien genutzt. Der Garten des Hauses besteht im hinteren Teil aus einer großen Rasenfläche mit Sträuchern und Bäumen sowie einem Garten-7 und Gerätehaus mit Abstellfläche für Gartengeräte, Gartenmöbel, Fahrräder, etc.. Das gesamte Grundstück ist komplett eingefriedet und die Wege am Haus sind gepflastert.

mtl. Mieteinnahmen (IST): 1.910,95 € ? 7,76 € pro m<sup>2</sup> jährl. Mieteinnahmen (IST): 22.931,40 € X-Fache (IST): 30,08 Rendite (IST): 3,32 % mtl. Mieteinnahmen (SOLL): 2.952,00 € ? 12,00 € pro m<sup>2</sup> jährl. Mieteinnahmen (SOLL): 35.424,00 € X-Fache (IST): 19,47 Rendite (IST): 5,13 %

**CODICE OGGETTO: 24206007-A - 15738 Zeuthen**

## Dettagli dei servizi

### HAUS ALLGEMEIN:

- Baujahr Haupthaus ca. 1929
- Baujahr Anbau + Ausbau DG Wohnung ca. 1932
- 5 separate Wohneinheiten
- viele und große Fensterelemente
- manuelle Rollläden an den Fenstern in der Wohnung im DG
- Mauerwerk = ca. 38 cm Ziegelmauerwerk + ca. 14 cm Dämmung
- Dach mit ca. 20 cm Mineralfaser gedämmt
- großzügiges Grundstück (ca. 1.371 m<sup>2</sup>)

### AUSSENANLAGEN:

- Garten-/ Gerätehaus
- gepflegte Gartenanlagen mit Ziersträuchern und Rasenanlage
- gepflasterte Gehwege auf dem Grundstück
- komplett eingefriedetes Grundstück
- Zaunanlage mit Einfahrtstor für PKW
- Süd-Balkon
- Süd-Terrasse
- min. 5 PKW-Stellplätze

2017 - Fassade erneuert

2017 - Fenster im EG & OG erneuert

2017/18 - Dach neu gedeckt

2018 - Fassade komplett saniert

2020 - Zaunanlage erneuert

2022 - Hebeanlage erneuert

**CODICE OGGETTO: 24206007-A - 15738 Zeuthen**

## Tutto sulla posizione

**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.



**CODICE OGGETTO: 24206007-A - 15738 Zeuthen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 24206007-A - 15738 Zeuthen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)