



**Raumwunder mit großem Garten im Neubaugebiet.**

**Rosa-Luxemburg-Straße 8 A, 15806 Zossen / Wünsdorf**



**Kaufpreis**  
358.000,00 €



**Zimmer**  
3



**Etagen**  
2



**Wohnfläche**  
81 m<sup>2</sup>



**Grundstück**  
258 m<sup>2</sup>





## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Reihenmittelhaus

Baujahr: 2022

Kaufpreis: 358.000 €

Heizungsart: Zentralheizung, Fussbodenheizung

Befeuerungsart: Gas, Solar

Provision: 12.780,60 € inkl. 19 % Ust.

Bezugsfrei ab: 13.04.2023

Grundstücksgröße: 258,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 81,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 91,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 2

Preisinformation: Angebotspreis inkl. Fliesenböden im gesamten EG und im OG mit Vinylböden. Das Komfort- Paket "Fine Line" ist bereits ebenfalls im Kaufpreis enthalten, sowie die gepflasterte Zuwegung zum Haus, die Sonnenterrasse und der PKW Stellplatz.

Zimmer: 3

Offene Küche: Ja

Schlafzimmer: 2

Badezimmer: 1

Bad: Wanne, Dusche, Fenster

Gästetoilette: Ja

Stellplätze: 1

Fenster: Rolläden, Kunststoff

Objektzustand: Neuwertig

Boden : Fliesen

Terrasse: 1

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarf

Endenergiebedarf: 44.46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: A

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKTBESCHREIBUNG

+ Bezugfertig heißt bei uns „Einzugsfertig“! + Bei unserer Kommunikation richten wir den Fokus auf 100%ige Transparenz! Das bedeutet, dass Sie sich darauf verlassen können, dass außer den üblichen Kaufnebenkosten wirklich alles inklusive ist.

Da der Eigentümer im Kaiserwäldchen seinen Fokus auf hochwertige Baumaterialien bei der Auswahl der Steine als auch der Fenster gerichtet hat, profitieren Sie trotz der aktuellen Situation von günstigen Gaskosten für Heizung und Warmwasser. Bei dem hier angebotenen Haus können Sie von monatlichen Gaskosten in Höhe von 73,33 € ausgehen. Berechnungsgrundlage hierfür ist der Energiekennwert aus dem Wärmeschutznachweis vom Architekten sowie der aktuelle Gaspreis. "Der Durchschnittspreis für 1 Kilowattstunde (kWh) Gas liegt hierzulande nach Angaben des Vergleichsportals Verivox im September 2022 bei 21,75 ct/kWh."

**Kleine Drehung mit großer Wirkung?**  
In der Regel sind Reihenmittelhäuser tiefer als in die Breite gebaut. Hier wurde ein kleiner Trick mit komfortabler Wirkung eingesetzt. Die Häuser wurden einfach um 90 Grad gedreht und somit sind sie deutlich breiter als tief. Hieraus ergibt sich ein wesentlich höherer Wohn- und Platzkomfort sowie ein größerer Garten. Vor allen Dingen fällt der sogenannte "dunkle Kern" im Haus weg, da die Flächen alle gut vom Tageslicht ausgeleuchtet werden.

Die Beispielbilder von den fertigen Räumen im Exposé wurden in einer bereits verkauften Doppelhaushälfte vor der Übergabe an die neuen Eigentümer von unserem Fotografen aufgenommen. Die Außenansichten sind am 4.

Oktober von der hier angebotenen Immobilie gemacht worden.

Das ist wirklich das großartigste Projekt, das wir in den letzten 20 Jahren in der Vermarktung begleiten durften!  
Es macht irre viel Spaß, zu beobachten, wie das Baugebiet anfängt zu leben und eine Nachbarschaftsgemeinschaft entsteht.

Besonders erfreut uns, dass wir im Bezug auf das Thema erneuerbare Energien eine Sprache mit dem Eigentümer sprechen. So werden alle Häuser mit sehr hochwertigen Dämmsteinen in der Massivbauweise errichtet. Es wird ohne zusätzliche Wärmedämmung gebaut und somit auf die Verwendung von zukünftigem Sondermüll verzichtet. Die Fußbodenheizung wird über eine Niedertemperaturheizung für Gasheizung versorgt und zusätzlich wird die Solarthermie vom Dach für die Warmwasseraufbereitung genutzt. Der geringe Energiebedarf (A) unterstreicht das umweltfreundliche Konzept!

Erfahrung trifft auf Leidenschaft! Nachdem der Grundstückseigentümer bereits vor 10 Jahren die Idee hatte, diese exponierte Lage in Wünsdorf dem Wohnen zu widmen, gelang es uns vor 3 Jahren, ihn zur Umsetzung des kompletten Wohngebietes aus seiner Hand zu begeistern. So wurde aus der Vision "Wohnen am Kaiserwäldchen" im März 2020 Realität. Wir selbst waren bei der Planung beratend fest mit im Boot. In Bezug auf Grundstücksgrößen und die Raumkonzepte können wir nun ein unvergleichbares Angebot in Zossen und Umgebung offerieren.

**Unser Fazit:**  
Mit Freude bieten wir Ihnen hier die modernsten Häuser zum Kauf in Zossen in Bezug auf Zuschnitt und Raumkomfort an.

# OBJEKTDDETAILS

Die Reihenmittelhäuser:

- Massivbauweise mit 36er Porotonsteinen
- klassische Bauweise ca. 7 Monate Bauzeit
- Stahlbetondecke über dem EG
- ca. 2,70 m Raumhöhe im EG
- ca. 2,70 m Raumhöhe im OG
- Tageslicht Wannen-Dusch- Badezimmer
- Gäste WC mit Fenster
- Dachboden über Ausziehleiter teilweise als Nutzfläche erschlossen
- 3- Fach- Isolierverglasung mit Kunststofffenstern aus Brandenburg
- integrierte Insektenschutzrollos an allen Fenstern
- im EG und OG elektrische Rollläden
- Gasbrennwerttechnik von Brötje
- Solarthermie zur Warmwassergewinnung
- Terrassenelement mit Austritt in den Garten
- Terrasse am Wohnzimmer
- Böden im EG mit Fliesen
- Böden im OG mit Vinyl
- hochwertige Elektroausstattung
- Terrasse und Zuwegung zum Haus gepflastert
- PKW Stellplatz auf dem Grundstück / weitere Parkmöglichkeiten sind straßenseitig gegeben
- zwei Außenwasseranschlüsse (zum Garten und zum Vorgarten)
- 100.000 DSL via Glasfaserleitung von der Telekom

Der Garten:

Vorgarten mit Zuwegung zum Haus und PKW Stellfläche sowie Gartenwasseranschluss

Garten mit angelegter Terrasse und 2.

Gartenwasseranschluss

Das Komfort-Paket "Fine Line" ist bereits im Angebotspreis enthalten:

Spiegelglatte Wände, zusätzliche Spachtelung und Feinschliff in jeweils zwei Arbeitsgängen in allen Räumen, nicht im HWR (OG) und nicht unter der Treppe

Das Komfort-Paket "PKW Plus" kann auf Wunsch dazugebucht werden:

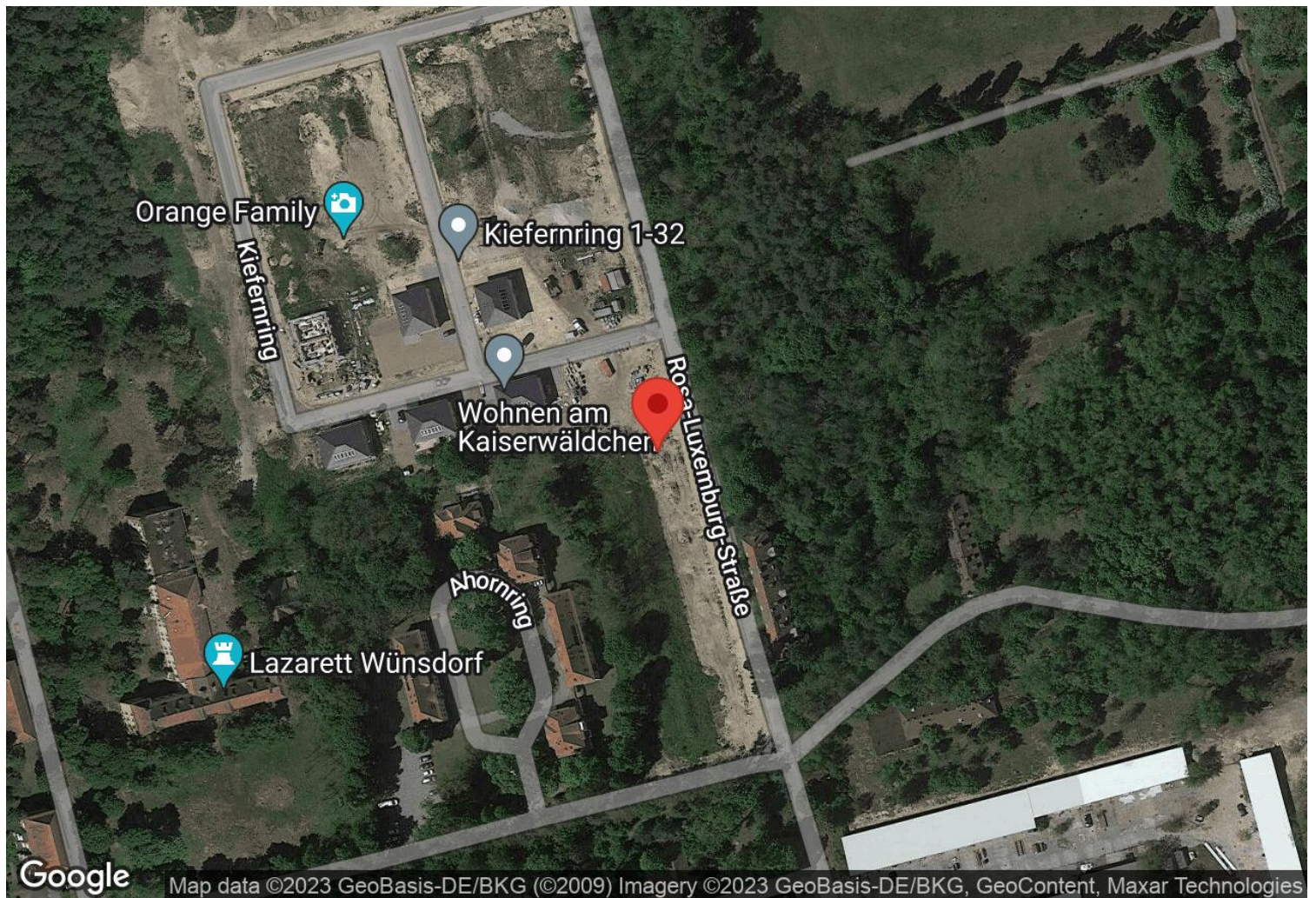
Erweiterung der vorhandenen PKW Stellfläche auf dem Grundstück vor dem

Haus für Ihren zweiten PKW: 4.500,00 €

Zum Baugebiet:

Die ersten zwölf Familien sind bereits in ihre Doppelhaushälften eingezogen. Zwei Doppelhaushälften sowie die ersten Reihenendhäuser stehen aktuell ebenso zum Verkauf. Das Kaiserwäldchen bietet nach Fertigstellung Platz mit fast 100 Wohneinheiten. In den ebenfalls noch entstehenden Mehrfamilienhäusern werden auch kleinere Wohneinheiten im EG angeboten - falls Ihre Großmama um die Ecke wohnen möchte oder soll :-)





### Rosa-Luxemburg-Straße 8 A, 15806 Zossen / Wünsdorf

Der Name „Zossen“ leitet sich vom slawischen „sosny (=Kiefer)“ ab, da der Ort wie viele andere in Brandenburg einer ursprünglich slawischen Gründung entstammt. Heute ist die über 20.000 Einwohner zählende, von Wäldern und Seen umgebene Stadt amtsfrei und gehört zum brandenburgischen Landkreis Teltow-Fläming. Jeder der 10 Ortsteile bietet Ihnen spannende Möglichkeiten, Ihre Freizeit zu gestalten. Zugleich wohnen Sie in einer ruhigen Gegend - in unmittelbarer Entfernung zur Hauptstadt Berlin und Potsdam. Vor Allem wenn Sie Wasser mögen, ist Zossen Ihr perfekter Wohnort! Im Umkreis finden Sie eine Vielzahl von Seen, die Sie zum Baden, Angeln oder sogar zum Wasserski und Wakeboarden im Ortsteil Horstfelde nutzen können. Der Motzener See ist weit über die Region als Wasserparadies bekannt. Der Zescher See bietet die beste Wasserqualität in der Region und lädt neben dem Baden zum Spazieren ein. Sie können die Umgebung beim Wandern, mit einer Fahrradtour, einer Draisinenfahrt oder auch beim Klettern im Kletterwald Kallichen entdecken.

Über das Jahr verteilt hat Zossen viele Veranstaltungen zu bieten. Sie können sich von Strandfesten, dem Zossener Weinfest im Herbst bis zu dem jährlichen Weihnachtsmarkt am Zossener Marktplatz begeistern lassen. Die Stadtmitten von Berlin und Potsdam erreichen Sie mit dem Auto in höchstens einer Stunde Fahrzeit. Der Bahnhof Wünsdorf ist fußläufig in 5 - 10 Gehminuten erreichbar. Auch für die Kleinen ist gesorgt: Insgesamt 9 Kindergärten, 4 Grundschulen, eine Oberschule und eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe befinden sich in Zossen. Fast 100 Vereine sind hier außerdem aktiv, unter anderem der Wünsdorfer Handball Verein, Chöre in Schöneiche und Dabendorf und der Karnevalsclub in Schöneiche - somit kann jeder seine Interessen und Hobbys ausleben oder sich sozial engagieren. Den großen Wünsdorfer See, Schule & Kita, Supermärkte, Sparkasse, die Apotheke, die Post, unseren Getränkehändler sowie verschiedene Gastronomien erreichen Sie zu Fuß.

# SONSTIGES

## Nikes Format:

Nike hat in regelmäßigen Abständen zum Baugebiet berichtet. Sind Sie schon Abonnent von ihrem Kanal auf YouTube? Nike freut sich auf Ihren View und besonders Ihren Like! GREBE CONSULT Immobilien wünscht viel Spaß beim Film! In ihrem nächsten Beitrag wird Nike aus dem Helikopter über das Kaiserwäldchen berichten.

## Finanzierung:

Unser Finanzierungsexperte unterbreitet Ihnen gerne ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. Besonders gilt es bei der aktuellen Zinssituation durch individuelle Darlehensgestaltung die bestmögliche Finanzierung im Einzelfallverfahren zu prüfen.

In der angegebenen Nutzfläche von 91 qm ist eine Teilfläche vom Dachboden mit 10 qm enthalten. Dieser ist über eine Ausziehleiter erschlossen und kann zu Lagerflächen genutzt werden.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besuch des Neubaugebietes "Wohnen im Kaiserwäldchen".

Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Brandenburg und Berlin

## Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



# BILDERGALERIE



Rosa-Luxemburg-Straße 8 A



Gartenansicht



Gartenansicht Bild 2



Eingangsbereich mit Gäste WC



Wohn- & Essbereich



mit Austritt in den Garten

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

offene Küche



Grebe  Immobilien

Zugang zum DG



Grebe  Immobilien

HWR im DG



Grebe  Immobilien

Tageslicht Badezimmer



Grebe  Immobilien

mit Platz für Dusche & Wanne



Grebe  Immobilien

Schlafzimmer



# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Kinderzimmer



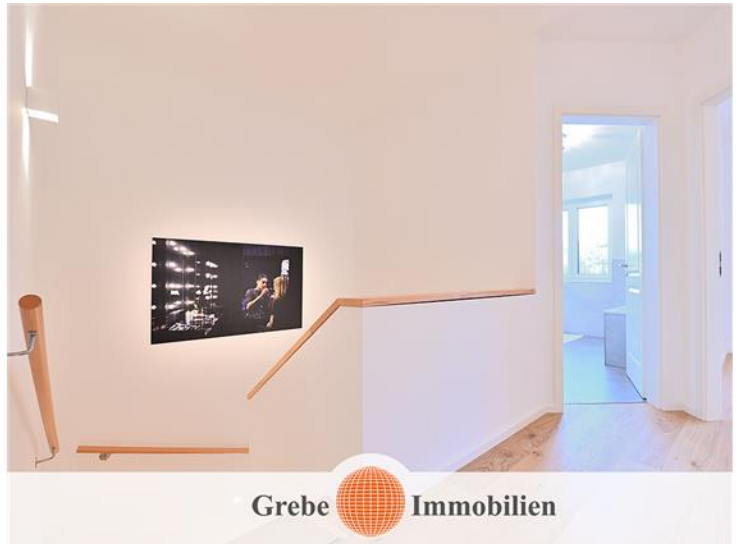
Grebe  Immobilien

Beispielbild 1 DHH



Grebe  Immobilien

Beispielbild 2 DHH



Grebe  Immobilien

Beispielbild 3 DHH



Grebe  Immobilien

Beispielbild 4 DHH



Grebe  Immobilien

Beispielbild 5 DHH

# Raumwunder mit großem Garten im Neubaugebiet.

## Reihenmittelhaus EG





# Raumwunder mit großem Garten im Neubaugebiet.

## Reihenmittelhaus OG



# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**

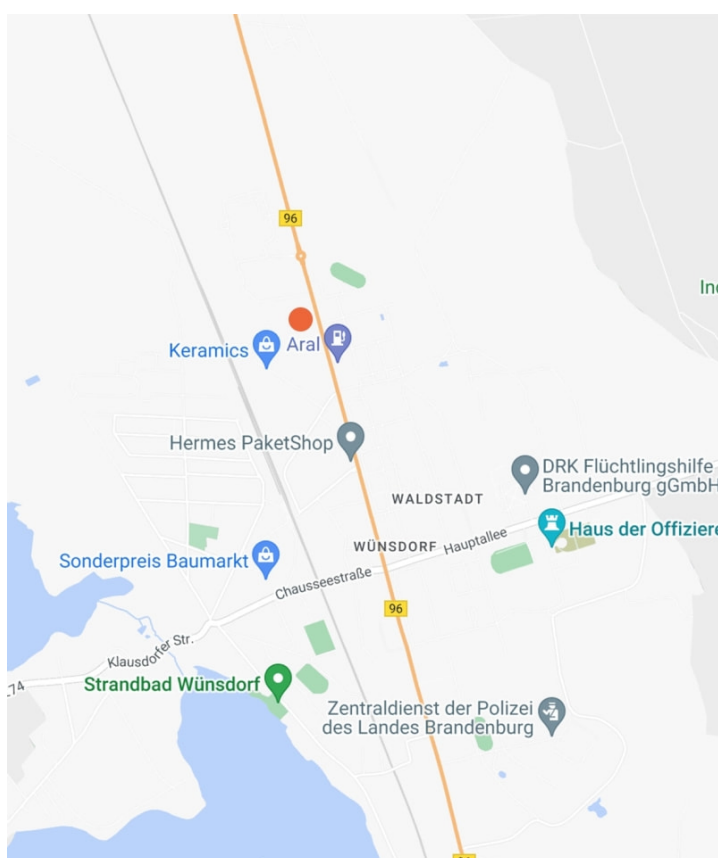
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017