



Grebe  Immobilien

## Villa mit drei Wohnungen am Wünsdorfer See

Wünsdorfer Seestraße 40, 15806 Zossen



**Kaufpreis**  
850.000,00 €



**Zimmer**  
7



**Etagen**  
3



**Wohnfläche**  
235 m<sup>2</sup>



**Grundstück**  
2.205 m<sup>2</sup>





## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Anlageobjekt Haus

Immobilientyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1910

Kaufpreis: 850.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 30.345,00 Euro inklusive 19 % USt.

Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Grundstücksgröße: 2.205,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 235,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 320,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 3

Zimmer: 7

Einbauküche: Ja

Badezimmer: 3

Bad: Wanne, Dusche, Fenster

Stellplätze: 6

Fenster: Kunststoff

Objektzustand: gepflegt

Boden : Fliesen, Kunststoff, Laminat, Teppich

Mieteinnahme Ist: 32.760,00 €

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarf

Endenergiebedarf: 150.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: E

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKTbeschreibung

Lediglich 60 Meter vom Wünsdorf See entfernt, in ruhiger und idyllischer Lage, befindet sich dieses ca. 1910 errichtete und 1998 komplett sanierte Mehrfamilienhaus.

Die im Erdgeschoß und Obergeschoß gelegenen Wohnungen mit jeweils ca. 90 m<sup>2</sup> verfügen über drei Zimmer, eine Küche sowie ein großes Badezimmer mit Fenster, Wanne und Dusche. Die Wohnung im Dachgeschoß mit ca. 55 m<sup>2</sup> ist aufgeteilt in ein großes Wohnzimmer, einen Schlafbereich über dem Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Fenster sowie eine Küche. Im Keller befinden sich ein Wasch- und Trockenraum, Abstellmöglichkeiten für die Mieter sowie die Heizanlage.

Die gepflasterte Zufahrt führt direkt hinter das Haus.

Dort befinden drei Garagen, drei Außenstellplätze sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Gartengeräte.

Im Garten gibt es für jede der drei Wohnungen einen Sitz- und Erholungsbereich.

An der hinteren Grundstücksgrenze befindet sich ein eigener kleiner Sportplatz.

Das Ufer des Großen Wünsdorfer Sees liegt nur 60 Meter von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt, hinter einem schmalen Waldstreifen.

Die drei Wohnungen sind derzeit vermietet, die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 32.760,00 Euro.

Im Jahr 2023 wurden die Gasheizung und der Warmwasserspeicher erneuert.

# OBJEKTDetaiLS

- Grundstück mit 2.200 m<sup>2</sup>
- Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1910, Komplettanierung 1998
- 3 Wohnungen auf 3 Etagen
- EG Wohnung mit 3 Zimmern, ca. 90 m<sup>2</sup>
- OG Wohnung mit 3 Zimmern, ca. 90 m<sup>2</sup>
- DG Wohnung mit 1 Zimmer und Schlafbereich auf 2. Ebene, ca. 55 m<sup>2</sup>
- 3 Garagen und 3 Stellplätze hinter dem Haus
- ruhige Lage
- nur 60 Meter bis zum Wünsdorfer See
- gepflegte Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern vor dem Haus
- Garten hinter dem Haus
- 3 Sitz- und Erholungsbereiche
- eigener kleiner Sportplatz
- Gasheizung Warmwasserspeicher 2023 erneuert
- aktuelle Jahreskaltmiete 32.760,00 Euro
- aktuelle Jahreswarmmiete 42.600,00 Euro





### Wünsdorfer Seestraße 40, 15806 Zossen

Die über 20.000 Einwohner zählende, von Wäldern und Seen umgebene Stadt Zossen gehört zum Landkreis Teltow-Fläming. Jeder der zehn Ortsteile bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Freizeit zu gestalten. Zugleich wohnen Sie in einer ruhigen Gegend, nicht weit entfernt von Berlin und Potsdam.

Schule, Kita, Supermärkte, Apotheke, Baumarkt, Post, Getränkehändler sowie Gastronomien sind zu Fuß erreichbar.

In die Stadtzentren von Berlin und Potsdam fahren Sie mit dem Auto innerhalb einer Stunde. Der Berliner Ring (Abfahrt Rangsdorf) bzw. die A 13 nach Dresden (Abfahrten Mittenwalde und Bestensee) sind über zwei Bundesstraßen schnell erreichbar.

Der Bahnhof ist 800 Meter entfernt und fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Zweimal stündlich verkehrt ein Regionalzug von Wünsdorf nach Berlin, die Fahrzeit beträgt ungefähr eine Stunde und lediglich eine halbe Stunde zum Flughafen BER.

Im Umkreis finden Sie eine Vielzahl von Seen, die Sie zum Baden, Angeln oder zum Wasserski und Wakeboarden einladen. Nur 150 Meter vom Haus entfernt befindet sich der Große Wünsdorfer See. Bis zu Badestelle sind es lediglich 300 Meter Fußweg.

Sie können die Natur beim Wandern, während einer Fahrradtour, einer Draisinenfahrt oder auch beim Klettern im Kletterwald Kallinchen erkunden. Über das Jahr verteilt hat Zossen viele Veranstaltungen zu bieten.

# SONSTIGES

**Hinweis:**

Um Ihnen die Räume voll darstellen zu können, fotografieren wir mit einem Weitwinkelobjektiv. In Verbindung mit dem möblierten Grundriss erhalten Sie einen idealen Eindruck des Raumangebotes dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besichtigungstermin.

Andreas Franke - 0172 262 00 14  
GREBE CONSULT Immobilien e. Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

Gern vermarkten wir auch Ihre Immobilie!

**Platz für Ihre Notizen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# Villa mit drei Wohnungen am Wünsdorfer See

## Grundriss EG



# Villa mit drei Wohnungen am Wünsdorfer See

## Grundriss OG





# Villa mit drei Wohnungen am Wünsdorfer See

## Grundriss DG





# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Andreas Franke**

Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2620014

a.franke@grebe-consult.com

Webseite: <https://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