

Seddiner See – Neuseddin

# Attraktive Kapitalanlage in Neuseddin: 2-Zimmer- Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 24109049



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

**PRIX D'ACHAT: 130.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58,04 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

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

CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24109049	Prix d'achat	130.000 EUR
Surface habitable	ca. 58,04 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2012
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1994	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996



CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

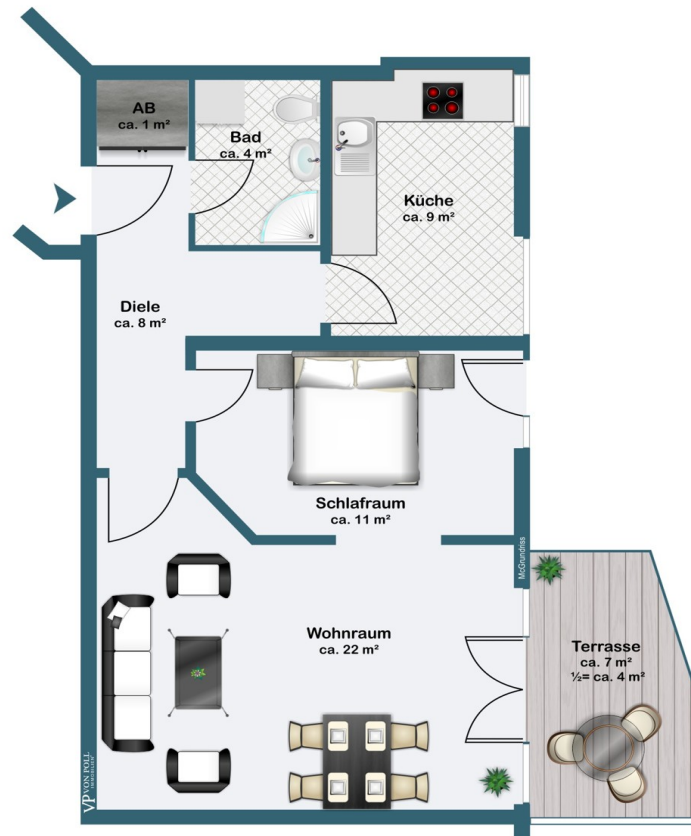
## La propriété





CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Une première impression

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Neuseddin und bietet auf ca. 58,04 m<sup>2</sup> eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer gemütlichen Terrasse von ca. 7 m<sup>2</sup>, ein helles Schlafzimmer, eine funktionale Küche sowie ein Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt eine ideale Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Mit einer Kaltmiete von 569 € pro Monat und einer Warmmiete von 707 € bietet sie eine attraktive Rendite. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 203 €, zudem fällt eine jährliche Erbpacht in Höhe von 56 € an. Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die insgesamt aus 55 Wohneinheiten besteht. Die Lage in Neuseddin kombiniert Ruhe und eine gute Anbindung. In der unmittelbaren Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel, die eine ausgezeichnete Infrastruktur garantieren. Über die nahegelegene A10 sowie den Regionalbahnhof sind sowohl Potsdam als auch Berlin schnell erreichbar, was die Wohnung auch für Pendler attraktiv macht. Diese Immobilie verbindet einen durchdachten Grundriss mit einer attraktiven Vermietungssituation und ist somit eine hervorragende Gelegenheit für Investoren oder Käufer, die nach einem sicheren und lukrativen Investment suchen.



CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Tout sur l'emplacement

Der Ort Neuseddin ist Teil der Gemeinde Seddiner See im Landkreis Potsdam Mittelmark. Die Gemeinde Seddiner See zählt mit Ihren Ortsteilen Seddin, Neuseddin und Kähnsdorf ca. 4.350 Einwohner. Neuseddin ist der bevölkerungsreichste Ortsteil dieser Gemeinde und verfügt über eine gute Infrastruktur, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte oder Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In den Nachbargemeinden Beelitz und Michendorf befinden sich weiterführende Schulen, Gymnasien uvm. Die Landschaft ist geprägt durch Seen und Wälder. Der nahe gelegene Golfplatz und die grünen Naherholungsflächen laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und Entspannung ein. Der Ort liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B2, die direkt zur A10 und weiter zur Landeshauptstadt Potsdam führt. Der Kurfürstendamm in Berlin ist in ca. 40 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Über die nahegelegenen Autobahn-Anschlussstellen Ferch/Neuseddin und Michendorf erreicht man die wichtigsten Autobahnen A9, A10, A2 und A115. Der Regionalbahnhof „Seddin“ bietet eine gute Anbindung nach Berlin(Hauptbahnhof) und Potsdam. Aktuell verkehren die Züge im stündlichen Rhythmus, ein halbstündlicher Fahrplan soll in naher Zukunft umgesetzt werden.

CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

CODE DU BIEN: 24109049 - 14554 Seddiner See – Neuseddin

## Contact

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

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam  
E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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