Schulzendorf

Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage und direkter Natur vor der Tür - VERMIETET

??????? ????????: 25206038

???? ??????: 419.000 EUR • ?????????: ca. 115 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 414 m²

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25206038
?????????	ca. 115 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	2
????????	3
???? ??????????	2001
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	419.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	?????????????????? ????????
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	07.12.2025
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	96.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2022

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

?? ???????

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

?? ???????

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

?? ???????

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

?? ???????

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

?? ???????

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

?? ???????

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.

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

??? ????? ????????

HAUS IN PERFEKTER NATURLAGE! Zum Verkauf steht ein vermietetes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² auf einem ca. 414 m² großen Grundstück in ruhiger und beliebter Lage von Schulzendorf. Das eineinhalbgeschossige Wohnhaus wurde in einer ökologischen Holzständerbauweise errichtet, mit Tondachsteinen ausgestattet und im Jahr 2001 fertiggestellt. Der Garten ist perfekt nach Süden ausgerichtet und der zusätzliche Balkon im Obergeschoss ebenfalls. Das Erdgeschoss und Obergeschoss werden mit einer Gasbrennwerttherme aus dem Jahre 2020 beheizt. Der Zustand des Hauses ist optisch und technisch sehr gut. Zum Haus gehört ein Doppelcarport, welches mit einem elektrischen Tor (Funk) abgesichert ist. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit Erker, der den Raum mit Licht und Sonne durchflutet. Direkt am Wohnzimmer schließt sich die offene Küche mit Einbauelementen an. Das Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ein sonniger Essplatz wurde im Erker platziert. Vom Flur im Erdgeschoss aus erreicht man das Duschbad mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken sowie ein weiteres Zimmer. Die neue Brennwerttherme wurde in einem extra Hausanschlussraum untergebracht, der sich ebenfalls im EG befindet. Der HAR verfügt darüber hinaus, über die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner und wurde mit einem Fenster ausgestattet. Über eine Echtholztreppe (Buche) gelangt man in das Obergeschoss. Dort befinden sich ein Schlaf- und Kinderzimmer sowie eine Werkstatt. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Die Werkstatt wurde seinerzeit umgenutzt. Hier könnte ein zusätzliches drittes Zimmer entstehen oder - wie ursprünglich - wieder ein Bad. Vom Flur im Obergeschoss führt eine Scherenleiter in den geräumigen Spitzboden, der zusätzliche Nutzfläche bietet. HINWEIS: diese Immobilie ist auch für Kapitalanleger interessant. Aktuell beträgt die Jahresmiete netto kalt: 19.080 €. Es handelt sich um eine langjährige und sehr zuverlässige Mieterschaft.

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

????????????? ??? ???????

HAUS ALLGEMEIN:
- Baujahr 2001, Fertigteilhaus (Holz)
- Neue Gasbrennwerttherme von 2020
- Zweifachverglaste Kunststoff-Iso-Fenster
- Manuelle Rollläden an den Fenstern
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Laminat
- Einbauküche von 2001
- Einheitliche Innentüren (Buche)
- Echtholztreppe zum OG (Buche)
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer (3 Stück)
- SAT TV-Anlage auf dem Dach

AUSSENANLAGEN:
- Hervorragende Waldlage
- Doppelcarport
- Gepflegte Stabmatten-Zaunanlage mit elektr. Einfahrtstor
- Gepflasterte Gehwege zum Haus und zur Terrasse
- Gepflasterte Terrasse
- Sichtschutz durch Heckenbewuchs und Ziersträucher im Garten
- Befestigte Anliegerstraße
- Unverbaubarer Blick gegenüber vom Haus
- Internetverfügbarkeit mind. 100 Mbit/s im Download

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

??? ??? ??? ??????????

LAGE Schulzendorf liegt angrenzend an das Naturschutzgebiet Waltersdorfer Flutgrabenaue in der Dahme-Seen-Region in Brandenburg. Der Ort bietet durch seine einmalige Lage, Ruhe und Entspannung und ist zugleich durch kurze Wege sehr gut an das Verkehrsnetz der Autobahn A113 und in Richtung Zentrum Berlin angebunden. In 15 Minuten ist der S-Bahnhof Eichwalde fußläufig zu erreichen, der es ermöglicht, von hieraus in ca. 45 Minuten im Berliner Stadtzentrum zu sein. Die Entfernung zum Flughafen BER beträgt ca. 15 Autominuten. INFRASTRUKTUR: Das nahe gelegene Einkaufszentrum mit Edeka, Aldi, Rossmann, Getränkehandel und Spezialitätenrestaurants sowie eine Sparkasse, eine Postagentur, eine Apotheke, eine Zahnarztpraxis und Physiotherapie, gewährleistet eine gute Nahversorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet Waltersdorf mit Elektronikmarkt, Einrichtungshaus, IKEA, Kibek, POCO, usw. sowie das A10 Center mit vielen Einzelhandelsgeschäften und dem Baumarkt. FREIZEIT/SPORT: Rad- und Wanderwege befinden sich direkt vor dem Haus. Die natur- und wasserreiche Lage bieten dem Bewohner einen hervorragenden Freizeit- und Erholungswert. - Skaterbahn "Elisabeth Labuske" Schulzendorf - Sport- und Mehrzweckhalle Schulzendorf - Sportplatz Schulzendorf - Schulzendorfer Jazzsommer sorgt für gute Unterhaltung SCHULEN: Kitas, Grundschulen und Gesamtschulen befinden sich in Schulzendorf und Zeuthen. In Eichwalde gibt es ein Gymnasium.

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2025. Endenergieverbrauch beträgt 96.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ????????: 25206038 - 15732 Schulzendorf

??????????? ?????????????

??? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com