Rangsdorf

KAPITALANLEGER AUFGEPASST! Lakehouse Loft - Business & Ferien nur 150 Meter vom See entfernt

Objektnummer: 24206056-KAP

KAUFPREIS: 1.185.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 280 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 653 m²

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24206056-KAP
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	2019
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.185.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m²
Gewerbefläche	ca. 280 m²
Vermietbare Fläche	ca. 280 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.12.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	90.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

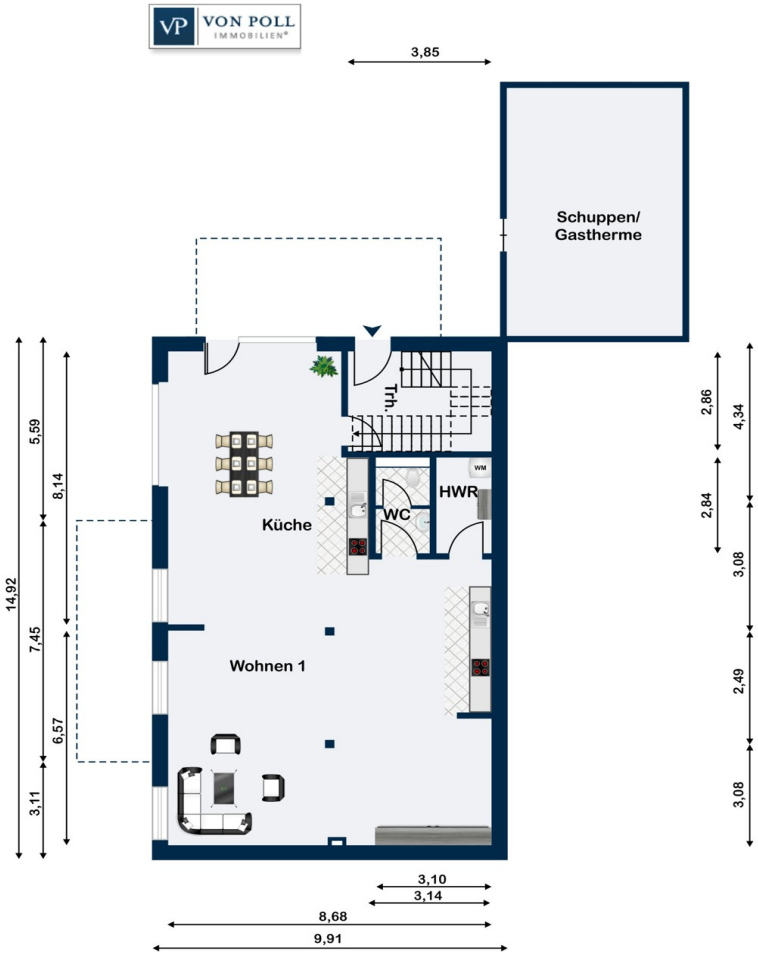
Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Ein erster Eindruck

KAPITALANLEGER AUFGEPASST! NATUR & URBANITÄT - BUSINESS & FERIEN nur 150 Meter vom See entfernt: Fußläufig vom Rangsdorfer See entfernt befindet sich diese besondere Immobilie, die 2019 im urbanen Stil aufwendig und wertvoll saniert wurde. Aus den Ursprüngen einer von 1876 errichteten Scheune, ist ein eindrucksvolles Anwesen entstanden. Im Erdgeschoss wird man mit lichtdurchfluteter Helligkeit und 4 Meter Deckenhöhe empfangen. Die originalen Lehmsteinwände und großen Fensterfronten bieten dem ca. 130 m² Loft-Ensemble individuellen Freiraum für eine Auswahl an Nutzungskonzepten. Gäste und Nutzer profitieren von der idyllischen Lage und dem urbanen-modernen Stil. Besonders für Menschen, die Work-Life-Balance suchen, ist das ein attraktiver Platz. Die Wohnflächen von ca. 280 m² verteilen sich über zwei Etagen, im Erdgeschoss das urbane Loft mit ca. 130 m2 und im Dachgeschoss eine Ferienwohnung mit 3 Gästezimmern und Bädern en-suite. NUTZUNGSKONZEPTE: - Fester Wohnsitz für z. B. Mehrgenerationen-Konzept - Ferienhausvermietung mit Potential bei durchgängiger Bewirtschaftung - Wohnen- und Arbeiten (Start-ups, digitale Nomaden, Kreative) - Coworking Space mit Übernachtungsmöglichkeiten - kreative Arbeitsplätze - Architekturbüro/ Ingenieurbüro/ Kanzleien - Kulturschaffende - Atelier/ Galerie/ Künstlerworkshops - Event- und Freizeitkonzepte (Seminare, Yoga-Retreats, Workshops) - Pop-up-Events oder Showroom (zeitlich begrenzte Ausstellungen/ Produktpräsentationen) - Wellness-Retreat (Ergänzung von Sauna und Spa-Bereich - Platz wäre vorhanden) - Langzeitvermietung (Expats, Geschäftsreisende) - Fotografie- und Filmlocation (Filmteams oder Content-Creator als Kulisse für Shootings) - Family Office, Feriensitz für wohlhabende Unternehmerfamilien - Ausstellungsfläche für Luxus-Güter (Oldtimer/Motorräder) - Akademie/ Weiterbildungszentrum für kleine Gruppen SOLL-RENDITE: - Mieteinnahmen bei 5 WE 100€/Nacht = ca. 180.000€ p.a. - Bei 70% Auslastung = ca. 130.000€ p.a. - Brutto-Rendite: ca, 10,52 % - X-Faktor: 9,5 - Bewirtschaftungskosten in der Berechnung nicht enthalten - Bewirtschaftung kann mit ca. 20% (ca. 26.000€ p.a) kalkuliert werden.

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Ausstattung und Details

HAUS ALLGEMEIN:
- Ehemalige Scheune von 1876
- Kernsanierung 2019
- K E I N Denkmalschutz
- Nutzungsart lt. Baugenehmigung: Ferienwohnungen
- Umnutzung in Wohnen oder andere "stille Gewerbe" möglich
- Bauweise Außenwände: Ziegelmauerwerk, Dämmung, Klinker
- Hochfeuerhemmende Brandwände zum Nachbarn
- Dach: Holzkonstruktion mit Tonziegel
- Decken: Holzkonstruktion (F-30)
- Böden: Dämmung, Estrich
- Treppe: Stahlkonstruktion mit Eichenholzstufen
- Fenster: Holz, 2-fach Isolierglas (handgefertigte Denkmalschutzfenster)
- Außentüren: Holz, 2-fach Isolierglas
- Internetverfügbarkeit: Glasfaser liegt im Haus, mind. 250 MBit/s im Download

ERDGESCHOSS:
- Offenes Loft im urbanen Design
- Lehmsteinwände, aufwendig freigelegt und restauriert
- 4 Meter Deckenhöhen
- Charakteristische Werkbank-Küche von bulthaup b2 Edelstahl (ca. 23.000€)
- Sonderhöhen der bodentiefen Fenster
- Fußbodenheizung
- Austritt auf die Terrasse und Gartenfläche Richtung Süden
- Ansprechende Sichtschutzmauer zum Nachbarn
- Offene Ziegel- und Klinkerwände mit Sichtbalkenelementen
- Belag der Böden: Epoxidharz und Fliesen im Gäste-WC
- Potentiale: hier könnten weiter 3 Gäste-Zimmer entstehen

DACHGESCHOSS:
- Wohn- und Küchenbereich, elektr. Geräte von MIELE
- Holzsichtbalken, Deckenspots, gespachtelte Wände
- Wandheizkörper
- Großer Süd-West Balkon mit Bangkirai-Dielen
- Hochwertige Armaturen und Keramik in den Duschbädern der Gästezimmer

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Alles zum Standort

LAGE/ GEOGRAFIE: Rangsdorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Teltow-Fläming in Brandenburg. Der grüne Ort mit dem Rangsdorfer See gehört zu den guten Wohnlagen südlich von Berlin. Die zentrale Lage und die guten Verkehrsverbindungen an Berlin sorgen für eine aufstrebende Gemeinde. Die aktuellen Einwohnerzahlen liegen bei ca. 11.800 Menschen, weitere werden erwartet. SCHULEN/ INFRASTRUKTUR: Rangsdorf bietet eine Grundschule, zwei Gymnasien, eine Oberschule, ein Privat-Gymnasium "Seeschule" direkt am Rangsdorfer See und viele Kitas. Darüber hinaus liegt vor dem Ortseingang das Südring-Center und versorgt die Anwohner mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, wie Baumarkt, MARKTKAUF, Apotheken und vieles mehr. Im Ort direkt befindet sich ein idyllisches Stadtzentrum mit EDEKA-Markt, Apotheke, Blumenladen, Ärztehaus, Restaurants, FREIZEIT/ KULTUR: Rangsdorf bietet einen hervorragenden Freizeitwert. Im Sommer lädt der Rangsdorfer See zum Segeln, Surfen und Baden ein, im Winter zum Schlittschuhlaufen, Eissegeln und Eisstockschießen. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege umsäumen den Rangsdorfer See und die anliegenden Wälder. Der Segelverein befindet sich fußläufig vom Haus entfernt. Hervorzuheben ist der Ortsteil "Klein Venedig", der seinen Namen durch das mit dem Rangsdorfer See verbundenen Kanalsystem erhielt. Der Ortskern mit seinen historischen Vierseithöfen, der Kulturscheune, der Kirchgemeinde, der Kunstgalerie und dem Kultur-Kaffee, bieten Bewohnern und Gästen interessante Veranstaltungen und Unterhaltung. VERKEHR: Der Bahnhof Rangsdorf verbindet durch die Regionalbahn die Strecken Berlin-Dresden. In 30 Minuten erreicht man direkt den Potsdamer Platz und den Bahnhof Zoo im Berliner Zentrum. Nicht zuletzt gelangen Autofahrer über die A10 und die A113 in 35 Autominuten in das Berliner Stadtzentrum. Der Berliner Flughafen BER ist in 10 Autominuten zu erreichen. WIRTSCHAFT: Arbeitgeber in der Region: BER Flughafen Berlin-Brandenburg, AMAZON-Logistik-Center (derzeit weiterer Ausbau geplant), Rolls-Roys Dahlewitz, TESLA GIGA-Factory in Grünheide, Wirtschaftszentrum Wildau und Zeuthen

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 90.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com