Rangsdorf

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

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP

PREZZO D'ACQUISTO: 1.185.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 280 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 653 m^2

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24206056-KAP
Superficie netta	ca. 280 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	4
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.185.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 35 m²
Superficie commerciale	ca. 280 m²
Superficie affittabile	ca. 280 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.12.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	90.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

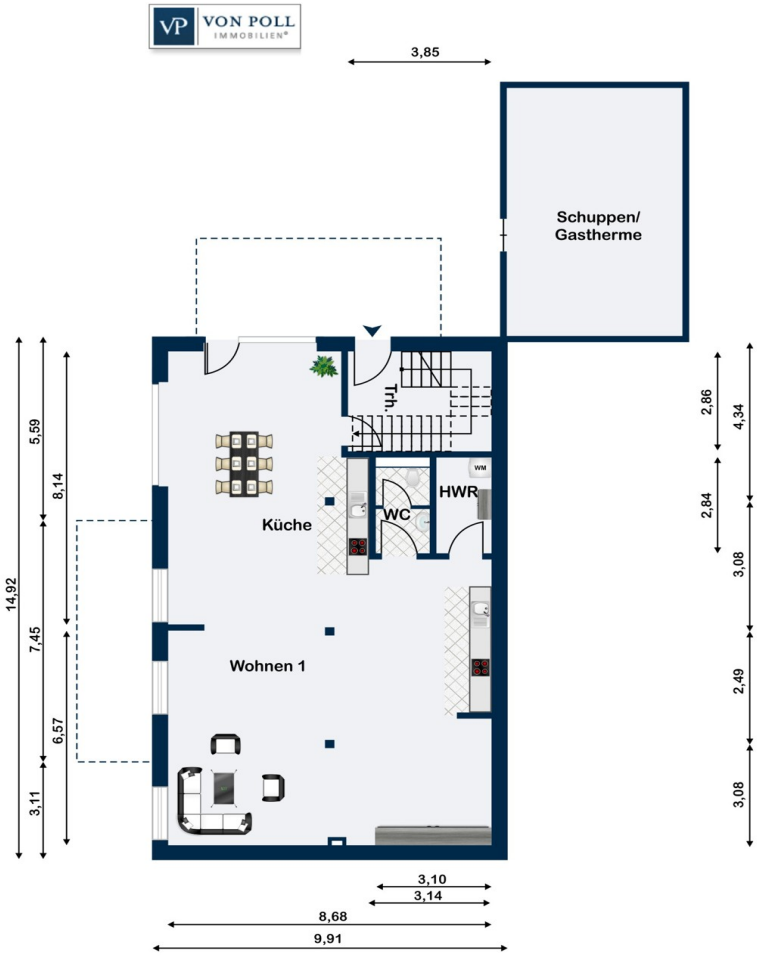
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24206056-KAP - 15834 Rangsdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Maltz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com