



**Weihnachten Zuhause im Kaiserwäldchen! Gaskosten\* mtl. 96,00 €**

**Rosa-Luxemburg-Straße 8, 15806 Zossen / Wünsdorf**



**Kaltmiete**  
1.530,00 €



**Zimmer**  
4



**Etagen**  
2



**Wohnfläche**  
107 m<sup>2</sup>



**Grundstück**  
414 m<sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zur Miete

Immobilientyp: Reihenendhaus

Baujahr: 2022

Nebenkosten: 280,00 €

Warmmiete: 1.810,00 €

Heizungsart: Zentralheizung, Fussbodenheizung

Befeuerungsart: Gas, Solar

Bezugsfrei ab: 15.12.2022

Grundstücksgröße: 414,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 107,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 122,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 2

Preisinformation: Bei dem hier angebotenen Haus können Sie von mtl. Gaskosten\* von 95,68 € für Heizung und Warmwasser in Verbindung mit der Solarthermie ausgehen.

Zimmer: 4

Offene Küche: Ja

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 1

Bad: Wanne, Dusche, Fenster

Gästetoilette: Ja

Stellplätze: 1

Fenster: Rolläden, Kunststoff

Objektzustand: Neuwertig

Boden : Fliesen

Terrasse: 1

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarf

Endenergiebedarf: 43.27 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: A

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Da der Eigentümer im Kaiserwäldchen seinen Fokus auf hochwertige Baumaterialien bei der Auswahl der Steine als auch der Fenster gerichtet hat, profitieren Sie trotz der aktuellen Situation von günstigen Gaskosten für Heizung und Warmwasser.

\* Bei dem hier angebotenen Haus können Sie von monatlichen Gaskosten in Höhe von 95,86 € ausgehen. Berechnungsgrundlage hierfür ist der Energiekennwert aus dem Wärmeschutznachweis vom Architekten sowie der aktuelle Gaspreis.

"Der Durchschnittspreis für 1 Kilowattstunde (kWh) Gas liegt hierzulande nach Angaben des Vergleichsportals Verivox im September 2022 bei 21,75 ct/kWh."

Der Eigentümer nutzt die Grundversorgung vom hiesigen Gasversorger und hat aufgrund seines Immobilienbestandes einen vergünstigten Tarif über seinen eigenen Objektpool. So ist aktuell guten Gewissens davon auszugehen, dass der berechnete Preis auch die nächsten Monate Bestand hält.

Die Beispielbilder von den fertigen Räumen im Exposé wurden in einer bereits verkauften Doppelhaushälfte vor der Übergabe an die neuen Eigentümer von unserem Fotografen aufgenommen. Die Außenansichten sind am 04. Oktober von der hier angebotenen Immobilie gemacht worden.

Das ist wirklich das großartigste Projekt, das wir in den letzten 20 Jahren in der Vermarktung begleiten durften!

Es macht irre viel Spaß, zu beobachten, wie das Baugebiet anfängt zu leben und eine Nachbarschaftsgemeinschaft entsteht.

Besonders erfreut uns, dass wir im Bezug auf das Thema erneuerbare Energien eine Sprache mit dem Eigentümer sprechen. So werden alle Häuser mit sehr hochwertigen Dämmsteinen in der Massivbauweise errichtet. Es wird ohne zusätzliche Wärmedämmung gebaut und somit auf die Verwendung von zukünftigem Sondermüll verzichtet. Die Fußbodenheizung wird über eine Niedertemperaturheizung für Gasheizung versorgt und zusätzlich wird die Solarthermie vom Dach für die Warmwasseraufbereitung genutzt. Der geringe Energiebedarf (A) unterstreicht das umweltfreundliche Konzept!

Erfahrung trifft auf Leidenschaft! Nachdem der Grundstückseigentümer bereits vor 10 Jahren die Idee hatte, diese exponierte Lage in Wünsdorf dem Wohnen zu widmen, gelang es uns vor 3 Jahren, ihn zur Umsetzung des kompletten Wohngebietes aus seiner Hand zu begeistern. So wurde aus der Vision "Wohnen am Kaiserwäldchen" im März 2020 Realität. Wir selbst waren bei der Planung beratend fest mit im Boot. In Bezug auf Grundstücksgrößen und die Raumkonzepte können wir nun ein unvergleichbares Angebot in Zossen und Umgebung offerieren.

Unser Fazit:

Mit Freude bieten wir Ihnen hier die modernsten Häuser zur Miete in Zossen in Bezug auf Zuschnitt und Raumkomfort an.



# OBJEKTDDETAILS

## Die Reihenendhäuser:

- Massivbauweise mit 36er Porotonsteinen
- klassische Bauweise ca. 7 Monate Bauzeit
- Stahlbetondecke über dem EG
- ca. 2,70 m Raumhöhe im EG
- ca. 2,70 m Raumhöhe im OG
- Tageslicht Wannen-Dusch- Badezimmer
- Gäste WC mit Fenster
- Dachboden über Ausziehleiter teilweise als Nutzfläche erschlossen
- 3- Fach- Isolierverglasung mit Kunststofffenstern aus Brandenburg
- integrierte Insektenschutzrollos an allen Fenstern
- im EG und OG elektrische Rollläden
- Gasbrennwerttechnik von Brötje
- Solarthermie zur Warmwassergewinnung
- Terrassenelement mit Austritt in den Garten
- Terrasse am Wohnzimmer
- Böden im EG mit Fliesen
- Böden im OG mit Vinyl
- hochwertige Elektroausstattung
- Terrasse und Zuwegung zum Haus gepflastert
- PKW Stellplatz auf dem Grundstück / weitere Parkmöglichkeiten sind straßenseitig gegeben

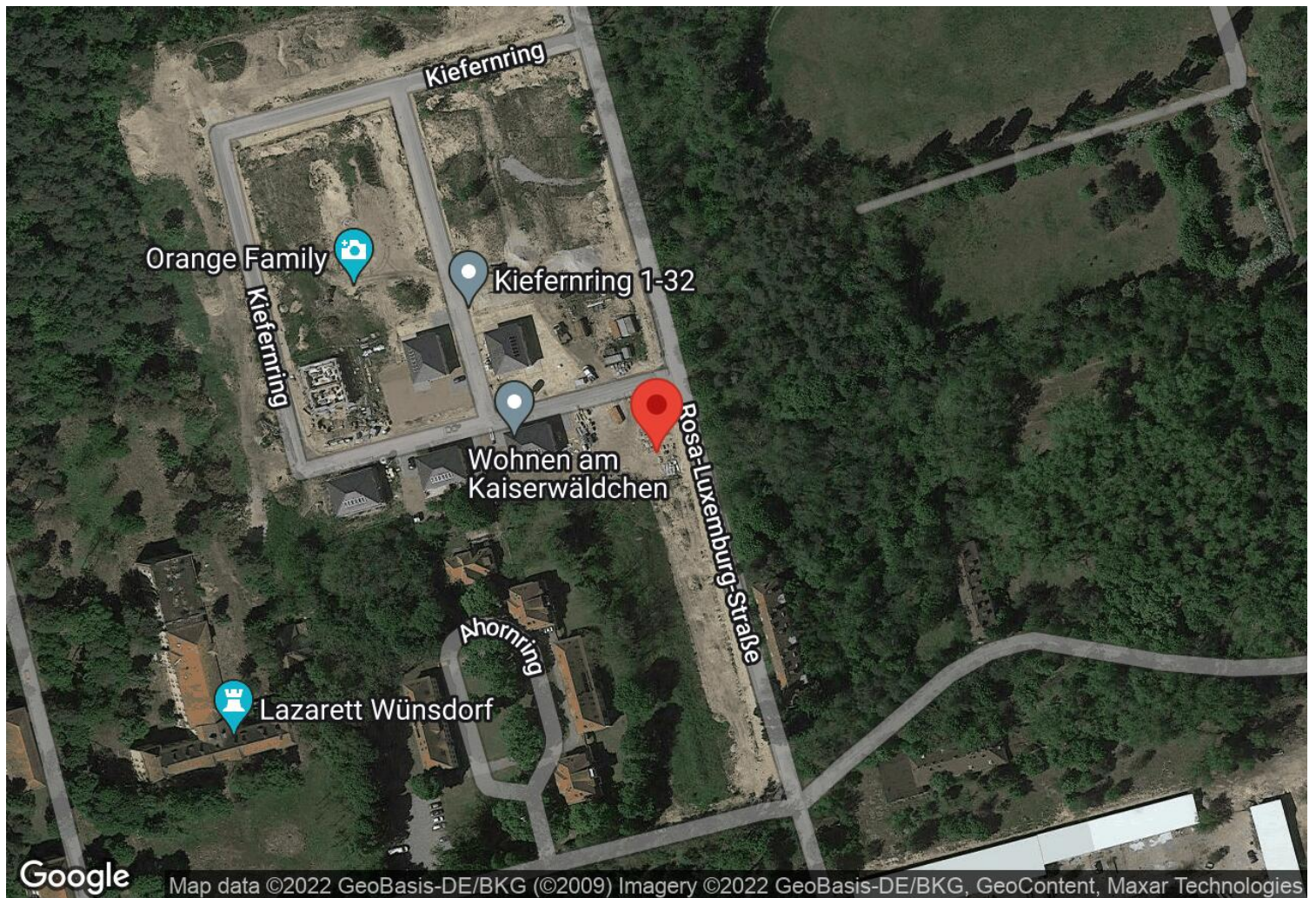
- zwei Außenwasseranschlüsse (zum Garten und zum Vorgarten)
- 100.000 DSL via Glasfaserleitung von der Telekom

## Der Garten:

- Vorgarten offen angelegt
- Zuwegung zum Haus
- PKW Stellfläche
- Abfallbehälterstellfläche
- Gartenwasseranschluss
- Terrassengarten mit Zaun und Hecken eingefriedet
- kleines Gartentor
- angelegte Terrasse
- Rasen gesät
- 2. Gartenwasseranschluss

## Zum Baugebiet:

Die ersten zehn Familien sind bereits in ihre Doppelhaushälften eingezogen. Zwei Doppelhaushälften sowie die ersten Reihenmittel- und Reihenendhäuser stehen aktuell ebenso zum Verkauf. Das Kaiserwäldchen bietet nach Fertigstellung Platz mit fast 100 Wohneinheiten. In den ebenfalls noch entstehenden Mehrfamilienhäusern werden auch kleinere Wohneinheiten im EG angeboten - falls Ihre Großmama um die Ecke wohnen möchte oder soll :-)



### Rosa-Luxemburg-Straße 8, 15806 Zossen / Wünsdorf

Der Name „Zossen“ leitet sich vom slawischen „sosny (=Kiefer)“ ab, da der Ort wie viele andere in Brandenburg einer ursprünglich slawischen Gründung entstammt. Heute ist die über 20.000 Einwohner zählende, von Wäldern und Seen umgebene Stadt amtsfrei und gehört zum brandenburgischen Landkreis Teltow-Fläming. Jeder der 10 Ortsteile bietet Ihnen spannende Möglichkeiten, Ihre Freizeit zu gestalten. Zugleich wohnen Sie in einer ruhigen Gegend - in unmittelbarer Entfernung zur Hauptstadt Berlin und Potsdam. Vor Allem wenn Sie Wasser mögen, ist Zossen Ihr perfekter Wohnort! Im Umkreis finden Sie eine Vielzahl von Seen, die Sie zum Baden, Angeln oder sogar zum Wasserski und Wakeboarden im Ortsteil Horstfelde nutzen können. Der Motzener See ist weit über die Region als Wasserparadies bekannt. Der Zescher See bietet die beste Wasserqualität in der Region und lädt neben dem Baden zum Spazieren ein. Sie können die Umgebung beim Wandern, mit einer Fahrradtour, einer Draisinenfahrt oder auch beim Klettern im Kletterwald Kallichen entdecken. Über das Jahr verteilt hat Zossen viele Veranstaltungen zu bieten.

Im E-Werk können Sie sich von Konzerten, Kabarets und Filmen begeistern lassen, auch Open Air Veranstaltungen werden Ihnen hier zur Genüge geboten - von Strandfesten, dem Zossener Weinfest im Herbst bis zu dem jährlichen Weihnachtsmarkt am Zossener Marktplatz. Die Stadtmitten von Berlin und Potsdam erreichen Sie mit dem Auto in höchstens einer Stunde Fahrzeit. Der Bahnhof Wünsdorf ist fußläufig in 5 - 10 Gehminuten erreichbar. Auch für die Kleinen ist gesorgt: Insgesamt 9 Kindergärten, 4 Grundschulen, eine Oberschule und eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe befinden sich in Zossen. Fast 100 Vereine sind hier außerdem aktiv, unter anderem der Wünsdorfer Handball Verein, Chöre in Schöneiche und Dabendorf und der Karnevalsclub in Schöneiche - somit kann jeder seine Interessen und Hobbys ausleben oder sich sozial engagieren. Den großen Wünsdorfer See, Schule & Kita, Supermärkte, Sparkasse, die Apotheke, die Post, unseren Getränkehändler sowie verschiedene Gastronomien erreichen Sie zu Fuß.

# SONSTIGES

Zu den Nebenkosten:

In dem dargestellten Angebotspreis sind alle warmen und kalten Betriebskosten berücksichtigt. Lediglich für Ihren Hausstrom, Telekommunikation und TV schließen Sie einen direkten Vertrag mit dem jeweiligen Versorger ab.

Nikes Format:

Nike hat in regelmäßigen Abständen zum Baugebiet berichtet. Sind Sie schon Abonnent von ihrem Kanal auf YouTube? Nike freut sich auf Ihren View und besonders Ihren Like! GREBE CONSULT Immobilien wünscht viel Spaß beim Film!

In ihrem nächsten Beitrag wird Nike aus dem Helikopter über das Kaiserwäldchen berichten.

In der angegebenen Nutzfläche von 122 qm ist eine Teilfläche vom Dachboden mit 15 qm enthalten. Dieser ist über eine Ausziehleiter erschlossen und kann zu Lagerflächen genutzt werden.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besuch des Neubaugebietes "Wohnen im Kaiserwäldchen".

Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Brandenburg und Berlin

**Platz für Ihre Notizen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Das Kaiserwäldchen in Zossen bei Berlin!



Grebe  Immobilien

Gartenansicht



Grebe  Immobilien

Eingangsbereich



Grebe  Immobilien

Wohn- & Essbereich



Grebe  Immobilien

mit Austritt in den Garten



Grebe  Immobilien

Offene Küche

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Zugang zum DG



Grebe  Immobilien

Tageslicht Badezimmer



Grebe  Immobilien

mit Dusche & Wanne



Grebe  Immobilien

Kinderzimmer 1



Grebe  Immobilien

Kinderzimmer 2



Grebe  Immobilien

Schlafzimmer



# BILDERGALERIE



Flur im DG



Beispielbild 1 DHH



Beispielbild 2 DHH



Beispielbild 3 DHH



Beispielbild 4 DHH



Beispielbild 5 DHH

# Weihnachten Zuhause im Kaiserwäldchen! Gaskosten\* mtl. 96,00 €

## Reihenendhaus EG





# Weihnachten Zuhause im Kaiserwäldchen! Gaskosten\* mtl. 96,00 €

## Reihenendhaus OG



# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**  
Berliner Allee 52  
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2871060  
mein-neues-zuhause@grebe-consult.com  
Webseite: [www.grebe.immobilien](http://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

