

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Zossen

**Sehr gepflegte Immobilie in grüner ruhiger Oase -  
einziehen und wohlfühlen**



Objekt-Nr. OM-409371

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Swen Seidel und Peggy Hanfland

15806 Zossen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	610,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das vor den Toren Berlins gelegene Grundstück umfasst ein Doppelhaus, ein gemeinschaftlich genutztes Carport, eine gemeinschaftlich genutzte Garage sowie einen pflegeleicht angelegten, sehr geschmackvollen Garten mit verschiedenen Ebenen.

Die massive erbaute Immobilie aus dem Jahr 1994 wurde im Jahr 2015 umfassend modernisiert und durch einen Neubau erweitert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt vier Zimmer auf zwei Etagen.

Der Keller bietet eine zusätzliche Nutzfläche, die aktuell als Arbeitsraum, Lager und Werkstatt genutzt wird – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sind hier gegeben.

Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Flur mit angrenzender Diele, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein barrierefreies, möbeliertes Bad mit bodentiefer Dusche von 1,20 x 1,00 m mit Fenster, ein weiteres möbiliertes Duschbad mit Fenster, die Küche mit Einbauküche. Ebenfalls der direkte Zugang zur beheizten Garage. Von dort aus geht es zum Keller.

Über eine massiv eingebaute Treppe mit Echtholzstufen gelangt man ins Obergeschoss.

Das Obergeschoss ist aufgeteilt in zwei weitere Zimmer sowie den Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse mit ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche – ein Highlight für entspannte Stunden im Freien.

Der Keller ist über den Flur im Erdgeschoss und der angebauten Garage erreichbar und bietet ideale Bedingungen als Lagerfläche, Hobbyraum oder Werkstatt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein massives Fachwerk Carport mit 4 Stellplätzen, wovon 2 Stellplätze hier mit verkauft werden und bereits im Kaufpreis enthalten sind.

Im Gartenteil befindet sich ein massives Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten.

Direkt am Haus finden sie eine gemütliche Terrasse mit Blick in den Garten, zusätzlich gibt es an der Garage eine weitere, ca. 9m<sup>2</sup> große in Bambus eingebettete Terrasse – ideal für geselliges Beisammensein oder ruhige Momente im Freien mit Vogelgesang.

Der liebevoll angelegte Garten lässt das Herz von Naturfreunden höher schlagen. Eine Vielzahl von Zierpflanzen und Bäumen, sowie Obstbäumen schaffen eine grüne Oase, die nicht nur im Sommer zum Verweilen einlädt.

Das Grundstück ist ruhig und idyllisch gelegen und bei der Gartengestaltung wurde viel Wert auf Privatsphäre und Sichtschutz gelegt. So entstehen verschiedene Rückzugsorte im Grünen, die zum Entspannen und Genießen einladen – sei es in der Sonne oder im Schatten.

Für Naturliebhaber ist dieses Zuhause der ideale Ort, um Kraft zu tanken, zur Ruhe zu kommen oder sich in einer von Natur und Waldnähe geprägten Umgebung inspirieren zu lassen.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten, frisch renovierten Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Die großzügig gestaltete Diele vermittelt beim Betreten des Hauses ein freundliches und einladendes Ambiente.

Der Wohnbereich im Obergeschoss mit angrenzender Sonnenterrasse und bodentiefem, doppelflügeligem Schiebefenster bildet das Herzstück des Hauses.

Die Küche ist großzügig geschnitten und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein großes Fenster ohne Setzhölzer sorgt für reichlich Tageslicht. Der Einbau einer Terrassentür ist ebenfalls möglich.

Die Einbauküche ist mit Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, 2 Kühlschränken, 1 Gefrierschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Sie verbleibt im Haus und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Räume im gesamten Haus sind großzügig geschnitten und wirken durch die zahlreichen Fenster hell und freundlich. Bei der Gestaltung wurde großer Wert auf ein angenehmes Raumgefühl gelegt.

Das moderne Duschbad mit Fenster ist großzügig gestaltet. Die ebenerdige Dusche, die im Kaufpreis bereits enthaltenen vorhandenen Bad Schränke, die integrierte Fußbodenheizung sowie ein zusätzlicher Handtuchheizkörper sorgen für Komfort. Morgens als belebender Start in den Tag, abends als entspannender Rückzugsort – Farben und Formen schaffen hier eine wohltuende Atmosphäre.

Das weitere möbelierte Duschbad im Erdgeschoss ist modern gefliest und verfügt über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Eine Gas-Zentralheizung, welche 2015 ebenfalls neu eingebaut wurde, sorgt im gesamten Haus für angenehme Wärme.

Die Fußböden im Flur des Erdgeschosses sowie in den Bädern sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. In den Wohn- und Schlafräumen wurde pflegeleichtes, robustes Laminat verlegt.

Perfekte Verbindung von Innen- und Außenbereich:

Auch die Außenanlagen sind ebenso gepflegt wie das Wohnhaus selbst. Der massive Doppelcarport bietet Platz für 4 Fahrzeuge. Ein eigener Brunnen ermöglicht die Bewässerung von Rasenflächen und Beeten. Der mit Natursteinen gepflasterte Eingangsbereich sowie die angelegten Wege, Hochbeete und Treppenstufen runden das harmonische Gesamtbild ab.

Ideal auch für Pendler und Homeoffice-Nutzer:

Die leistungsstarke Internetverbindung eignet sich hervorragend für das Arbeiten im Homeoffice. Die ruhige Lage erlaubt es Pendlern, in Berlin zu arbeiten und dennoch die Vorteile eines idyllischen Zuhause im Grünen zu genießen. Die Kombination aus naturnahem Gartenidyll und Stadtnähe macht dieses Objekt besonders attraktiv für Familien sowie für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Das Gesamtgrundstück von 1.784m<sup>2</sup> wurde nach WEG geteilt. Die Abgeschlossenheit und Teilungserklärung liegen vor.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Ortsteil Dabendorf der Stadt Zossen (Landkreis Teltow-Fläming), rund 20 km südlich von Berlin. Das Haus liegt in einer gewachsenen Wohngegend mit Einfamilienhäusern auf sehr großzügigen Grundstücken – ideal für alle, die naturnahe Ruhe und dennoch eine gute Anbindung schätzen.

Zossen-Dabendorf bietet eine funktionierende Infrastruktur mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Schulen und Kitas – alles bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bahnhof Dabendorf, der kurzfristig erreichbar ist.

Von hier aus gelangen Sie direkt mit der Regionalbahn (RB 24, RE 8) in etwa 30–35 Minuten nach Berlin Südkreuz/Potsdamer Platz/ Hauptbahnhof oder in ca. 20 Minuten direkt zum Flughafen BER – perfekt für Pendler.

Entfernung per Auto zu wichtigen Einrichtungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Minuten (Supermärkte wie NETTO; Lidl, Kaufland etc.)
- Bahnhof Dabendorf: ca. 3 Minuten
- Kita & Grundschule: ca. 3 Minuten
- Neue Gesamtschule mit Gymnasialen Zweig Dabendorf ca. 3 Minuten
- Sportanlagen Dabendorf ca. 3 Minuten
- Ärzte & Apotheke: ca. 3-5 Minuten
- Bushaltestelle ca. 3 Minuten zu Fuß

Weiterführende Schulen in der Umgebung:

- Ludwigsfelde: ca. 10 km, mit dem Auto in ca. 20 Min. erreichbar, Rangsdorf ca. 10 Min.
- Weitere Schulen in darunterliegenden Orten ebenfalls gut per Auto oder Regionalbahn angebunden

Für Wasser liebende Naturfreunde findet man in der näheren Umgebung:

- Mellensee
- Rangsdorfer See
- Wasserski-Park Hostfelde
- Wünsdorfer See
- Motzener See

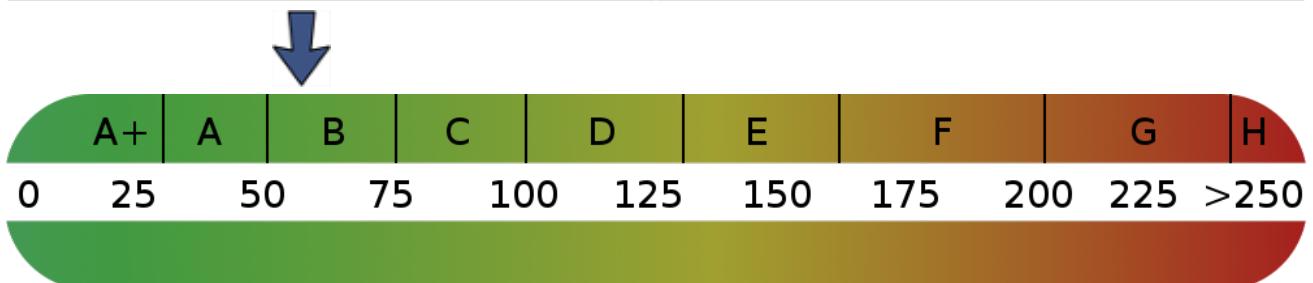
Diese Lage verbindet ländliche Ruhe mit guter funktionaler Infrastruktur und hervorragender Bahnansbindung – ideal für alle, die das Grüne lieben, aber auf eine schnelle Anbindung nach Berlin nicht verzichten wollen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Blick aus dem EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ansicht aus Vogelperspektive



Hauseingangsbereich

# Exposé - Galerie



Seitenansicht Haus

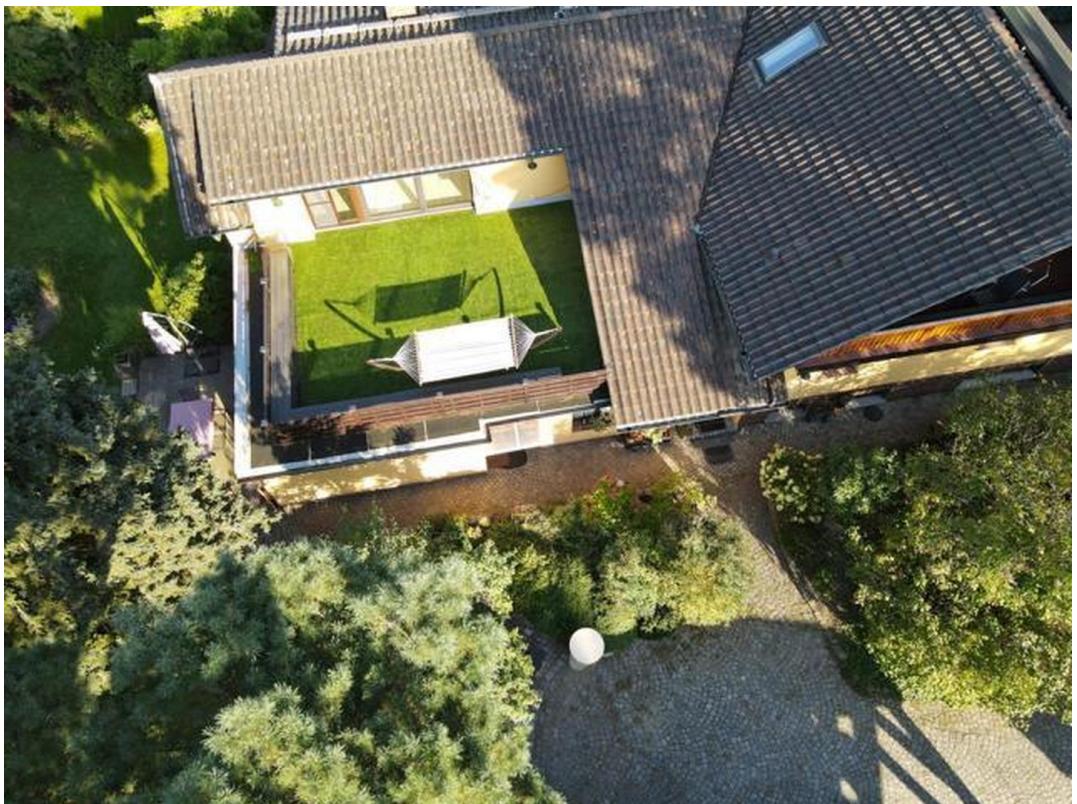


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Hausfront



Frontansicht des Doppelhauses

# Exposé - Galerie



Gartenblick mit Seitenansicht



Seitenansicht mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenblick



Blick auf Dachterrasse

# Exposé - Galerie

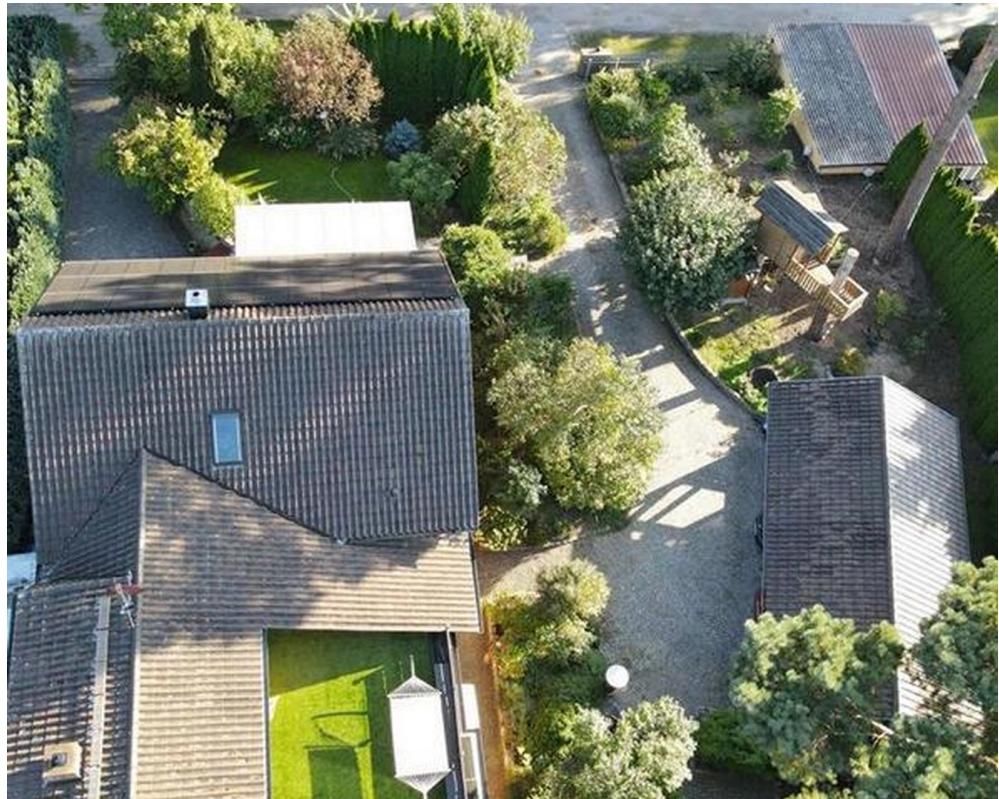


Gartenblick



Blick Carport zur Dachterrasse

# Exposé - Galerie

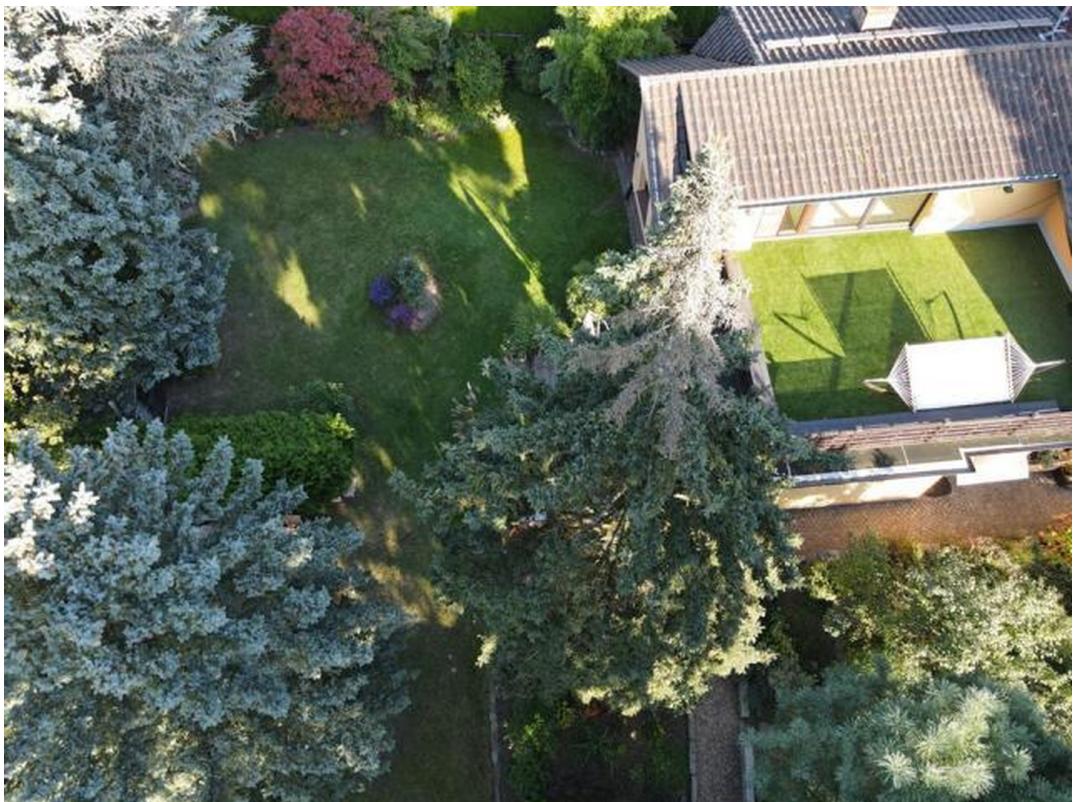


Doppelhaus Carport von oben



Gartenterrasse

# Exposé - Galerie



Haus mit Garten von oben



Flur/ Eingangsbereich



Haupteingang

# Exposé - Galerie



Bad 1 Barrierefrei und Fenster



Dusche 1.20x1.00 m bodentief



Bad 1 mit Möbel, Dusche, WC

# Exposé - Galerie



Bad EG mit Dusche, WC Möbel

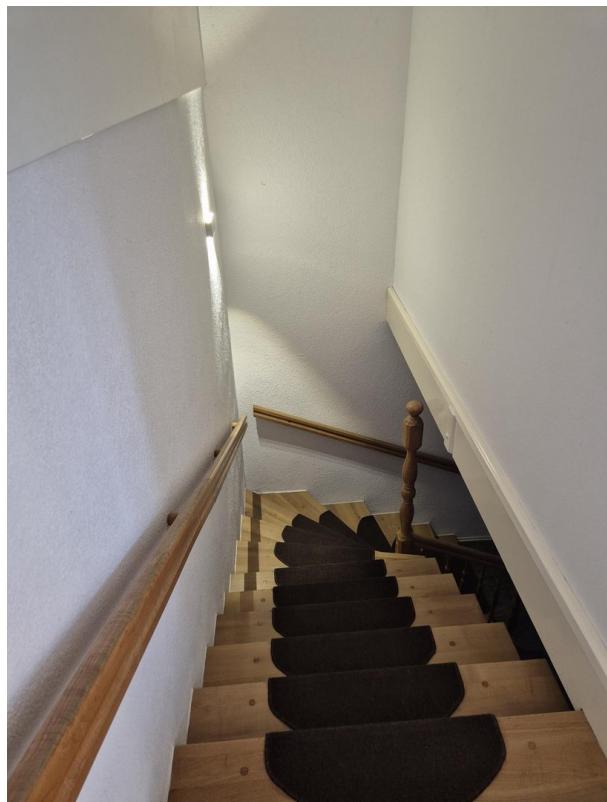


Großer Essbereich Zugang Garage

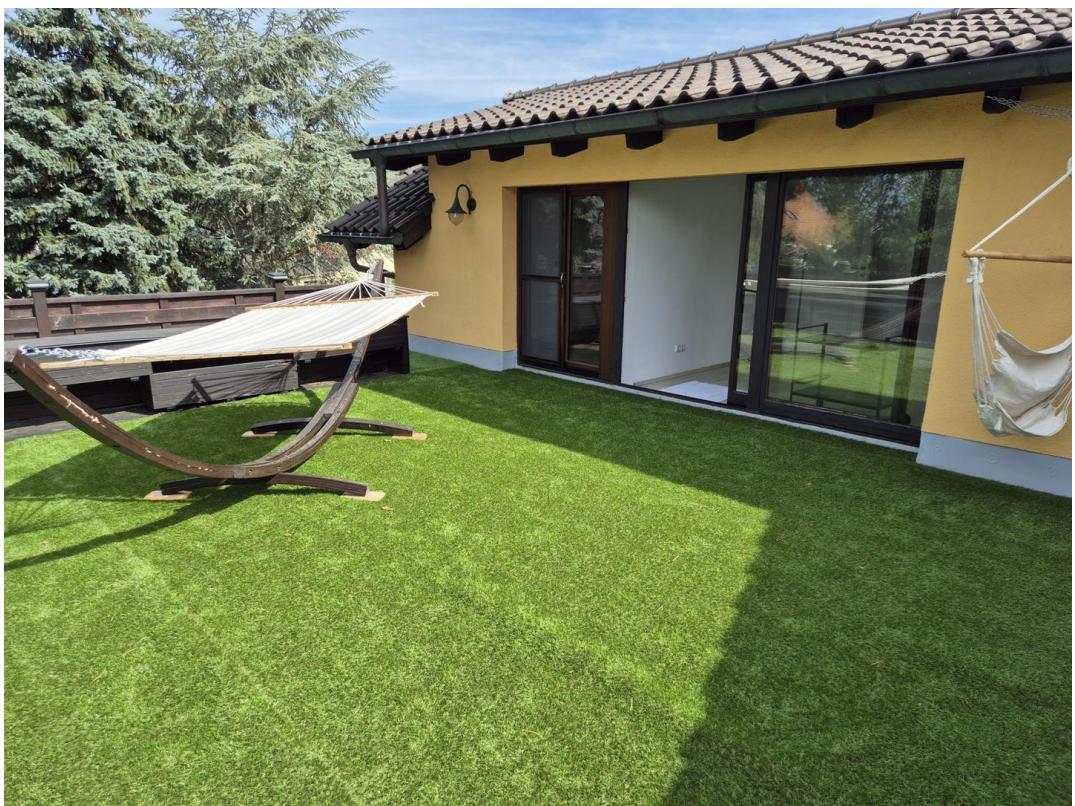
# Exposé - Galerie



Flur EG



Treppenabgang OG zu EG



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Haus mit Garten von oben



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Küche Blick vom Garten

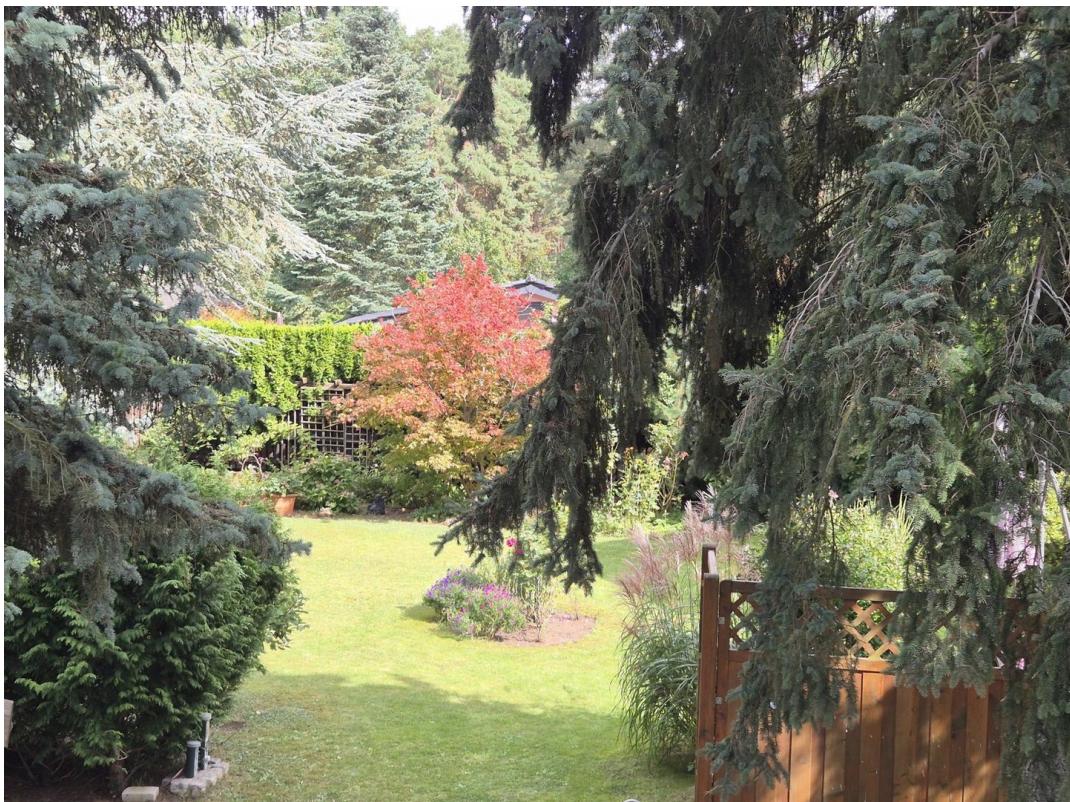


Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Terrasse an der Küche



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Außenterrasse an Garage



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG