

Neubau - Exposé:

# Ulmenstraße 10

Zeesen | Ulmenstraße 10 | Flurstück(e): 581





# NEUBAU-EXPOSÉ

## LAGE & MARKT



| Bevölkerungszahl  | Bodenrichtwert | Mietpreis [Wohnen] | Kaufpreis [Wohnen] |
|-------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| ca. Nicht bekannt | ca. 320 €/m²   | ca. 15 €/m²        | ca. 2.185 €/m²     |

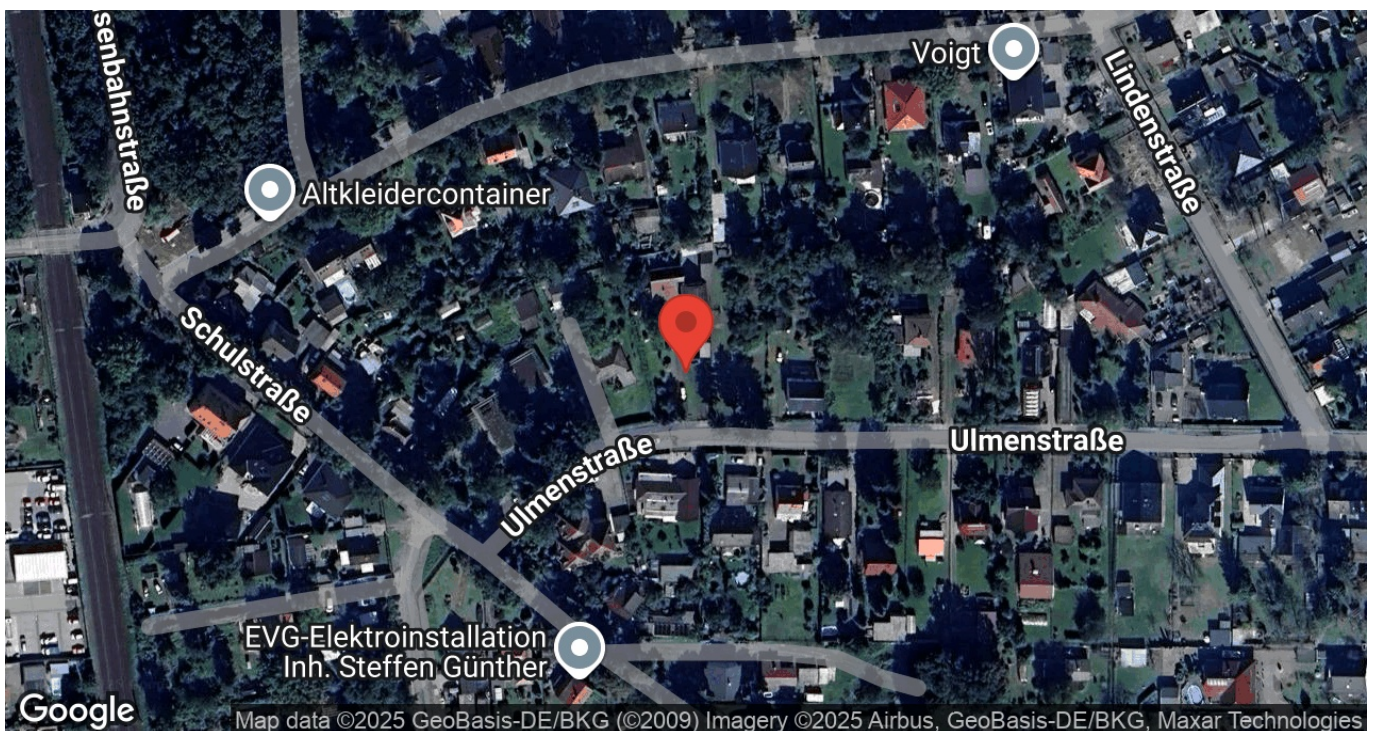
Makrolage | M 1 : 10.000



## Zeesen

Zeesen ist ein Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Aufgrund seiner Nähe zu Berlin und seiner attraktiven Lage in der Natur hat sich Zeesen in den letzten Jahren zu einem gefragten Wohnort entwickelt. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit direkter Anbindung an die B179 und die S-Bahn-Station Königs Wusterhausen, die eine schnelle Verbindung nach Berlin bietet. In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Seen und Wälder, die zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Zudem wird der Ort durch Investitionen in die lokale Infrastruktur und Wohnraumerweiterungen kontinuierlich aufgewertet. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, was sich positiv auf die Immobilienpreise auswirkt. Der Ort profitiert von seiner ruhigen Umgebung und der Nähe zu urbanen Zentren, was ihn besonders für Familien und Pendler attraktiv macht.

Mikrolage | M 1 : 5.000



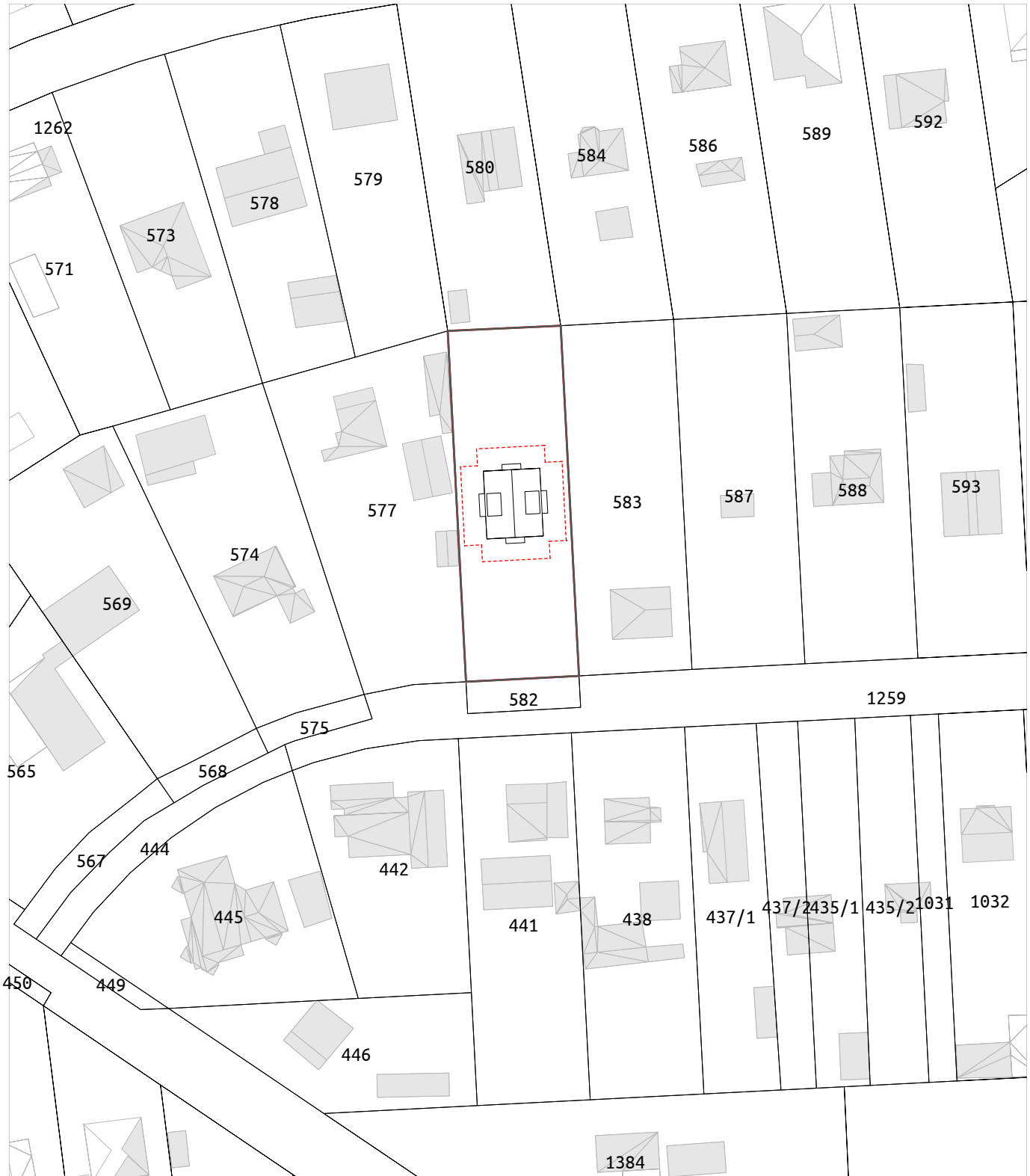
# NEUBAU - EXPOSÉ

## LAGEPLAN



| Grundstücksfläche      | Grundstücksmaße | Umfang | Geländehöhe |
|------------------------|-----------------|--------|-------------|
| 1242.57 m <sup>2</sup> | 62 m x 20 m     | 164 m  | 0.32 m      |

Katasterplan | M 1:1000





# NEUBAU - EXPOSÉ

## NEUBAU

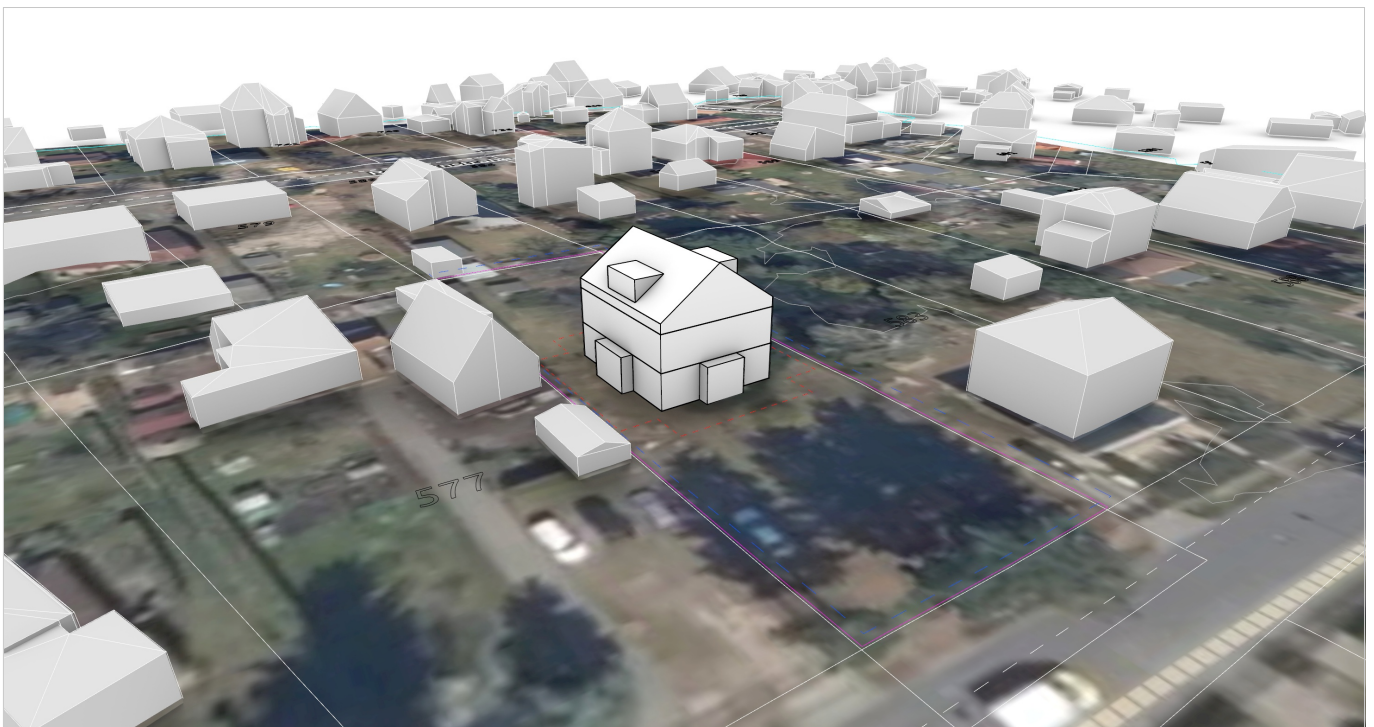


| Bebaute Fläche   GRZ      | BGF   GFZ                | Wohnfläche             | Anz. Wohneinheiten |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| 135 m <sup>2</sup> - 0.11 | 375 m <sup>2</sup> - 0.3 | ca. 300 m <sup>2</sup> | ca. 2 WE           |

### Perspektive



### Perspektive



# NEUBAU - EXPOSÉ

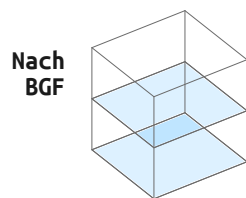
## KOSTEN



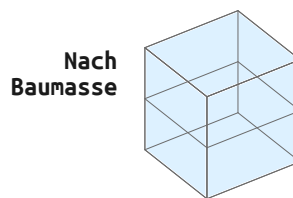
### Gebäudekennzahlen

|                              |                             |                           |                          |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Grundfläche - GRZ</b>     | <b>Bruttogrundfl. - GFZ</b> | <b>Baumasse - BMZ</b>     | <b>Grundstücksfläche</b> |
| 135 m <sup>2</sup> - 0.11    | 375 m <sup>2</sup> - 0.3    | 1087 m <sup>3</sup> - 2.9 | 1242.57 m <sup>2</sup>   |
| <b>Dachfläche / -neigung</b> | <b>Außenwandfläche</b>      | <b>Wohnfläche</b>         | <b>Wohneinheiten</b>     |
| 157 m <sup>2</sup> - 35°     | 381 m <sup>2</sup>          | ca. 300 m <sup>2</sup>    | ca. 2 WE                 |
| <b>Freifläche</b>            | <b>A/V-Verhältnis</b>       | <b>KG 300+400</b>         | <b>Gesamtbaukosten</b>   |
| 1108 m <sup>2</sup>          | 0.62 (weniger kompakt)      | 760.137 €                 | 1.157.360 €              |

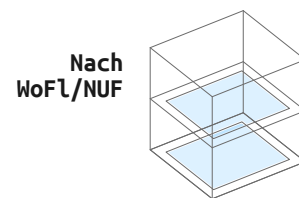
### Grobe Kostenkalkulation nach Kennwerten (Nur KG 300 + 400, inkl. Regionalfaktor, brutto)



2.025 €/m<sup>2</sup>  
759.422 €



648 €/m<sup>3</sup>  
704.708 €



3.874 €/m<sup>2</sup>  
1.162.184 €

### Kostenrahmen (nach DIN 276)

| Gewählte Kostenkategorie: Wohngebäude, Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert |                                      |                         |                |                          |                    |
|--|--------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------|--------------------|
| Gewählte Gebäude-Qualität: Durchschnitt  |                                      |                         |                |                          |                    |
| KG   | Kostengruppe                         | Einheit                 | Einheitspreis  | Wert                     | Kosten             |
| 100  | Grundstück                           | m <sup>2</sup> GF       | -              | -                        | -                  |
| 200  | Vorbereitende Maßnahmen              | m <sup>2</sup> GF       | 17             | 1.243 m <sup>2</sup>     | 21.131 €           |
| 300  | Bauwerk - Baukonstruktion            | m <sup>2</sup> BGF      | 1729           | 375 m <sup>2</sup>       | 648.375 €          |
| 400  | Bauwerk - Technische Anlagen         | m <sup>2</sup> BGF      | 398            | 375 m <sup>2</sup>       | 149.250 €          |
|  | <b>300+400 Baukosten (o. Reg.F.)</b> | <b>m<sup>2</sup>BGF</b> | <b>2.127 €</b> | <b>375 m<sup>2</sup></b> | <b>797.625 €</b>   |
| 500  | Außenanlagen und Freiflächen         | m <sup>2</sup> AF       | 151            | 1.108 m <sup>2</sup>     | 167.308 €          |
| 600  | Ausstattung und Kunstwerke           | m <sup>2</sup> BGF      | 53             | 375 m <sup>2</sup>       | 19.875 €           |
| 700  | Baunebenkosten                       | m <sup>2</sup> BGF      | 556            | 375 m <sup>2</sup>       | 208.500 €          |
| 800  | Finanzierung                         | m <sup>2</sup> BGF      | -              | -                        | -                  |
| <b>Gesamtbaukosten, brutto, ohne Regionalfaktor:</b>                             |                                      |                         |                |                          | <b>1.214.439 €</b> |
| Regionalfaktor für 15711 Zeesen  |                                      |                         |                |                          | x 0.953            |
| <b>Gesamtbaukosten, brutto, inkl. Regionalfaktor:</b>                            |                                      |                         |                |                          | <b>1.157.360 €</b> |



## Haftungsausschluss

---

Das Einzelunternehmen BauAnalyse.com hat für dieses Produkt umfangreiche eigene Berechnungen vorgenommen, verschiedene Quellen ausgewertet und Daten aus unterschiedlicher Herkunft zusammengeführt. BauAnalyse.com übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen BauAnalyse.com, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens BauAnalyse.com kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Wir bitten um Verständnis, dass sich der Datenbestand und die Berechnungen, die dieser Veröffentlichung zugrunde liegen, laufend angepasst und aktualisiert werden. Aus diesem Grund sind alle Angaben aus dieser Veröffentlichung freibleibend und unverbindlich. BauAnalyse.com behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen. Im Übrigen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [https://www.iubenda.com nutzungsbedingungen/62795272](https://www.iubenda.com/nutzungsbedingungen/62795272) eingesehen werden können.