



15806 Zossen OT Wünsdorf

NARZISSENWEG 23

Neubau – Erstbezug – Hochwertige Doppelhaushälfte mit Gartenanteil

MIETOBJEKT
MIETBEGINN 01.01.2026

OBJEKTDETAILS

Wohn-/Nutzfläche EG/OG ca. 138 m²

Grundstücksanteil mit Garten ca. 225 m²

Kaltmiete pro Monat 1.790,00 €

Nebenkosten pro Monat* 148,00 €

* Für Grundsteuer, Straßenreinigung, Wartungen, Versicherungen

Daneben sind mit den Versorgern für Strom, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Telefon/Internet, Winterdienst mieterseits Verträge abzuschließen und Zahlungen direkt dorthin zu leisten.

Gesamtmiete pro Monat 1.938,00 €

2 Außenstellplätze inclusive €

Gesamt inkl. STP pro Monat 1.938,00 €

Mietbeginn 01.01.2026

Kaution 3 Nettokaltmieten 5.370,00 €

Narzissenweg 23, 15806 Zossen OT Wünsdorf

- Neubau - linke Hälfte eines Doppelhauses
- Erstbezug 01.01.2026
- Energieeffizienzklasse A+ - 26,8 kWh
- Einladende Raumaufteilung
- Großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- 3 Zimmer im Obergeschoss
- Hochwertige Einbauküche mit Geräten
- Masterbad im OG mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC
- Gäste-Duschbad im EG
- Beheizt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Bad OG zusätzlich mit Handtuchheizkörper
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Elektrisch betriebene Rollläden im gesamten Haus
- Bodenbeläge: Hochwertiges Designvinyl außer in Bad, Gäste-WC und HAR, dort Fliesen
- Ca. 2,70 m Deckenhöhe im EG und OG
- Wärmeschutz-Isolierverglasung (Ug-Wert ca. 0,6)
- 2- Stellplätze
- Eigener Gartenanteil mit Terrasse

OBJEKTBESCHREIBUNG



Bei der hier angebotenen Doppelhaushälfte zur Miete handelt es sich um eine durch die Firma Fuchs Massivhaus in Massivbauweise errichtete, lichtdurchflutete Doppelhaushälfte, die zum 01.01.2026 bezugsfertig wird.

Im Erdgeschoss gelangt man von der einladenden Diele mit Garderobe in den offen gestalteten Wohn-/Essbereich mit einem bodentiefen Eckfensterelement und offener Küche. Darüber hinaus befinden sich dort noch das Gäste-Duschbad sowie der großzügige HAR.

Die offene Küche wurde mit einer hochwertigen Einbauküche versehen inkl. Bosch Kühl-/ Gefrierkombination, Backofen, Induktionskochfeld und Geschirrspüler.

Eine offene Buchenholztreppe führt in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei gleichwertige Zimmer, das Schlafzimmer mit Ankleide sowie das Masterbad mit Dusche und Badewanne.

Die Bäder sind mit diversen Badaccessoires wie Spiegel, Handtuchhalter, Seifenablage, Toilettenpapierhalter ausgestattet. Die bodentiefen Duschen haben Echtglas-Duschabtrennungen.

LAGEBESCHREIBUNG

Mit rund 20.000 Einwohnern ist Zossen eine aufstrebende Stadt im Landkreis Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg. Der Ortsteil Wünsdorf, südlich des Zentrums gelegen, ist umgeben von ausgedehnten Waldgebieten und zahlreichen Seen, was der Gegend einen hohen Freizeit- und Erholungswert verleiht.

Wünsdorf ist heute vor allem für seine denkmalgeschützten Militäranlagen und das sogenannte „Bücherstadt“-Projekt bekannt. Gleichzeitig bietet der Ort eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich direkt im Ort oder im nahen Zossen.

Mit dem Regionalbahnhof „Wünsdorf-Waldstadt“ ist eine direkte Verbindung nach Berlin gegeben – der Berliner Hauptbahnhof ist in ca. 40 Minuten, Südkreuz in ca. 30 Minuten erreichbar. Der Bahnhof liegt nur etwa 1,1 km vom Objekt entfernt und ist gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Die B96 führt direkt durch Zossen und ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Berlin sowie zur A10 (Berliner Ring), die über die Anschlussstelle Rangsdorf in etwa 15 km Entfernung erreichbar ist.

Wünsdorf bietet eine Vielzahl an Kitas sowie Grund- und weiterführenden Schulen im näheren Umkreis. Der Naturpark Nuthe-Nieplitz sowie der Motzener See und Mellensee befinden sich in direkter Umgebung und bieten ganzjährig zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

ENTFERNUNGEN VOM OBJEKT NARZISSENWEG 23



54 km bis zum Zentrum Berlins | [ca. 30 min mit der Bahn](#)



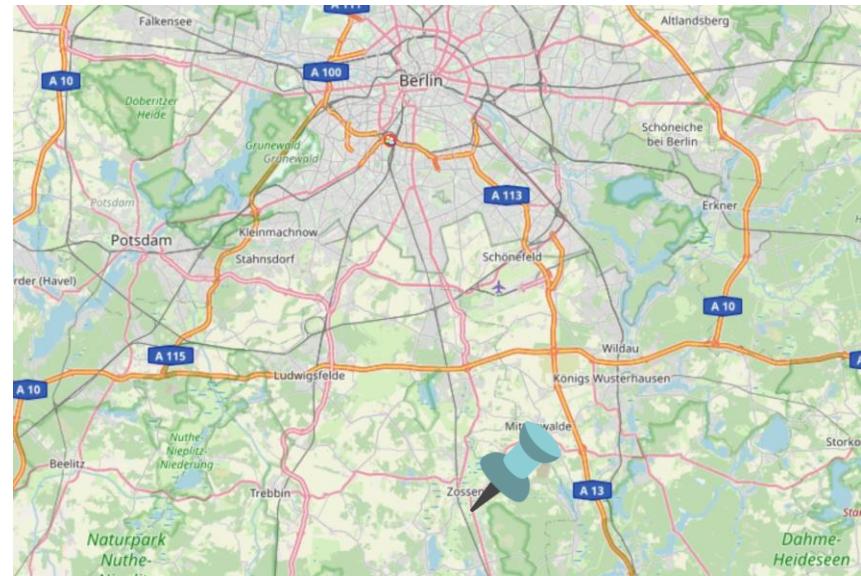
1,1 km bis RE 8/RB 24 – Wünsdorf Waldstadt | [ca. 4 min mit dem Rad](#)



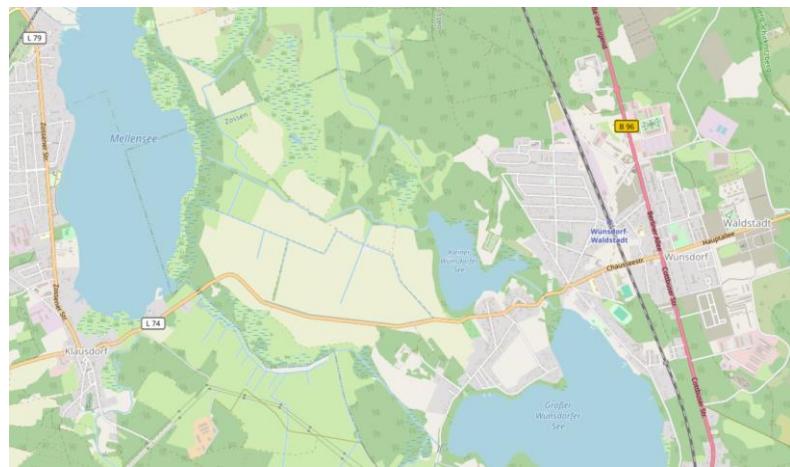
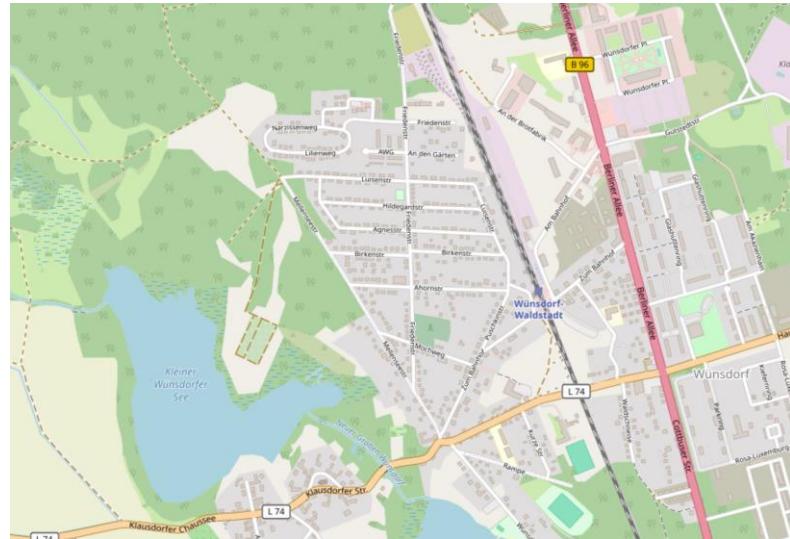
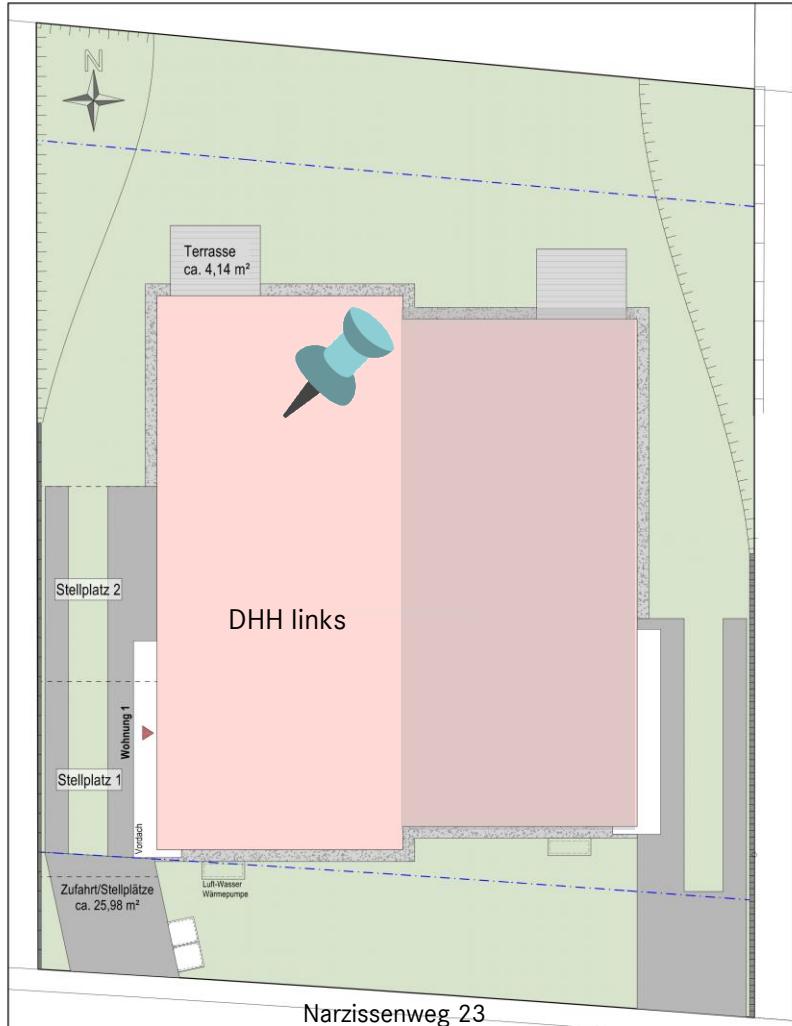
1,4 km zur Bushaltestelle 706, 712, 770 | [ca. 20 min zu Fuß](#)



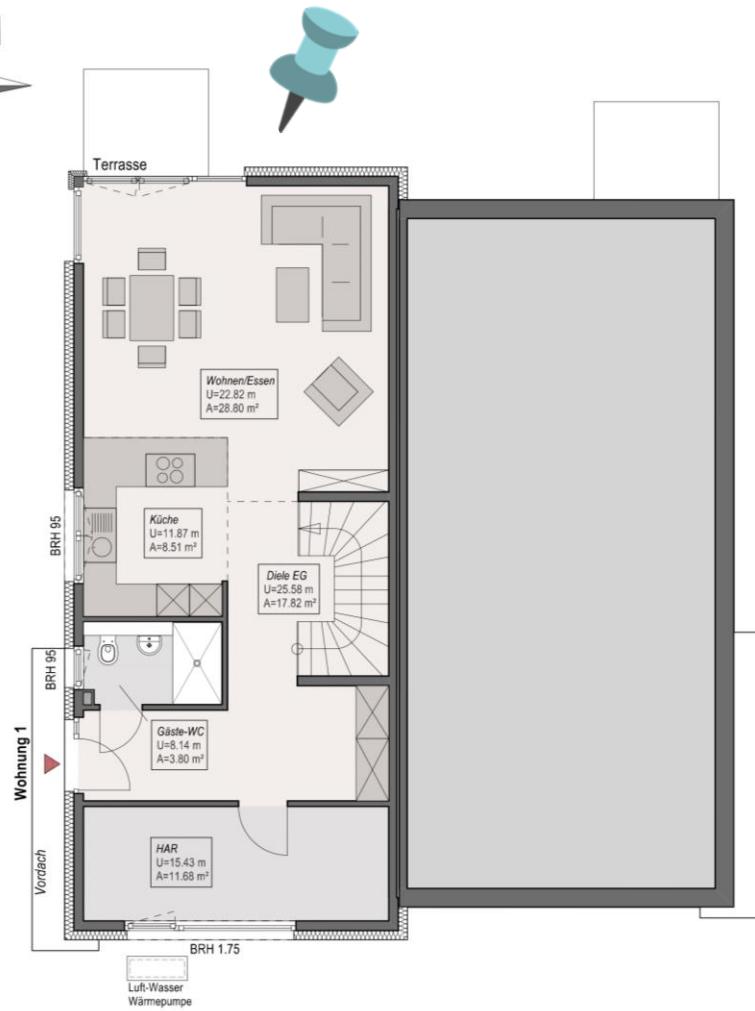
36 km bis zum Flughafen BER | [ca. 35 min mit dem Auto](#)



ÜBERSICHTSPLAN



GRUNDRISS EG

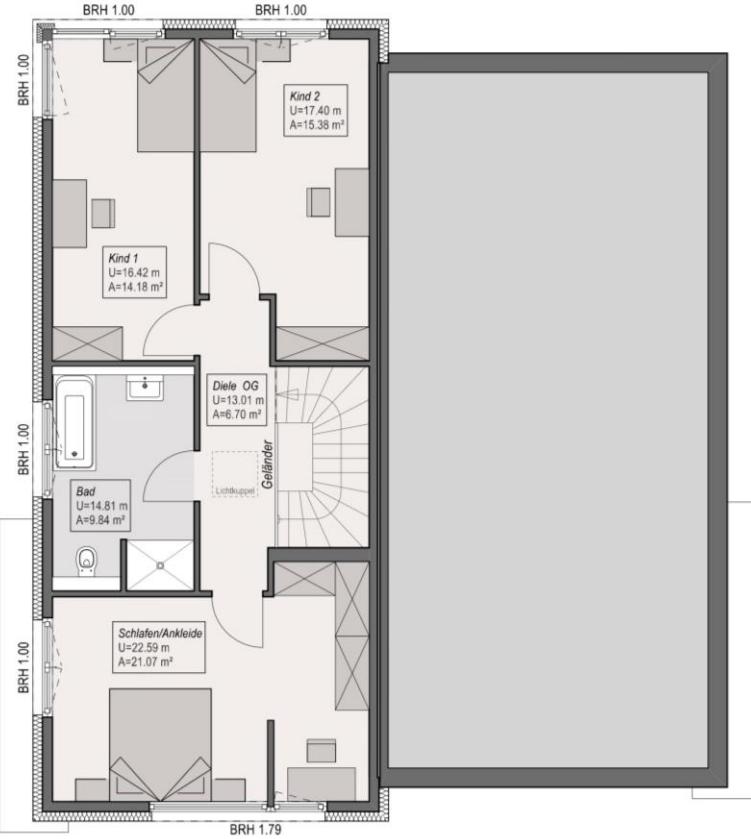


Die Grundrisse sind anhand der Baupläne erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen.
Die eingezeichnete Möblierung ist nicht Bestandteil der Mietsache.

Wohn-Nutzflächenaufstellung	
Diele	18 m ²
Du-WC	4 m ²
Küche	8 m ²
Wohnen/Essen	29 m ²
HWR	12 m ²
EG gesamt ca.	71 m²

Erdgeschoss
Wohn-/Nutzfläche ca. 71 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 138 m²

GRUNDRISS OG



Die Grundrisse sind anhand der Baupläne erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen.
Die eingezeichnete Möblierung ist nicht Bestandteil der Mietsache.

Wohn-Nutzflächenaufstellung	
Diele	7 m ²
Kind 1	14 m ²
Kind 2	15 m ²
Schlafen/Ankleide	21 m ²
Bad	10 m ²
OG gesamt ca.	67 m ²

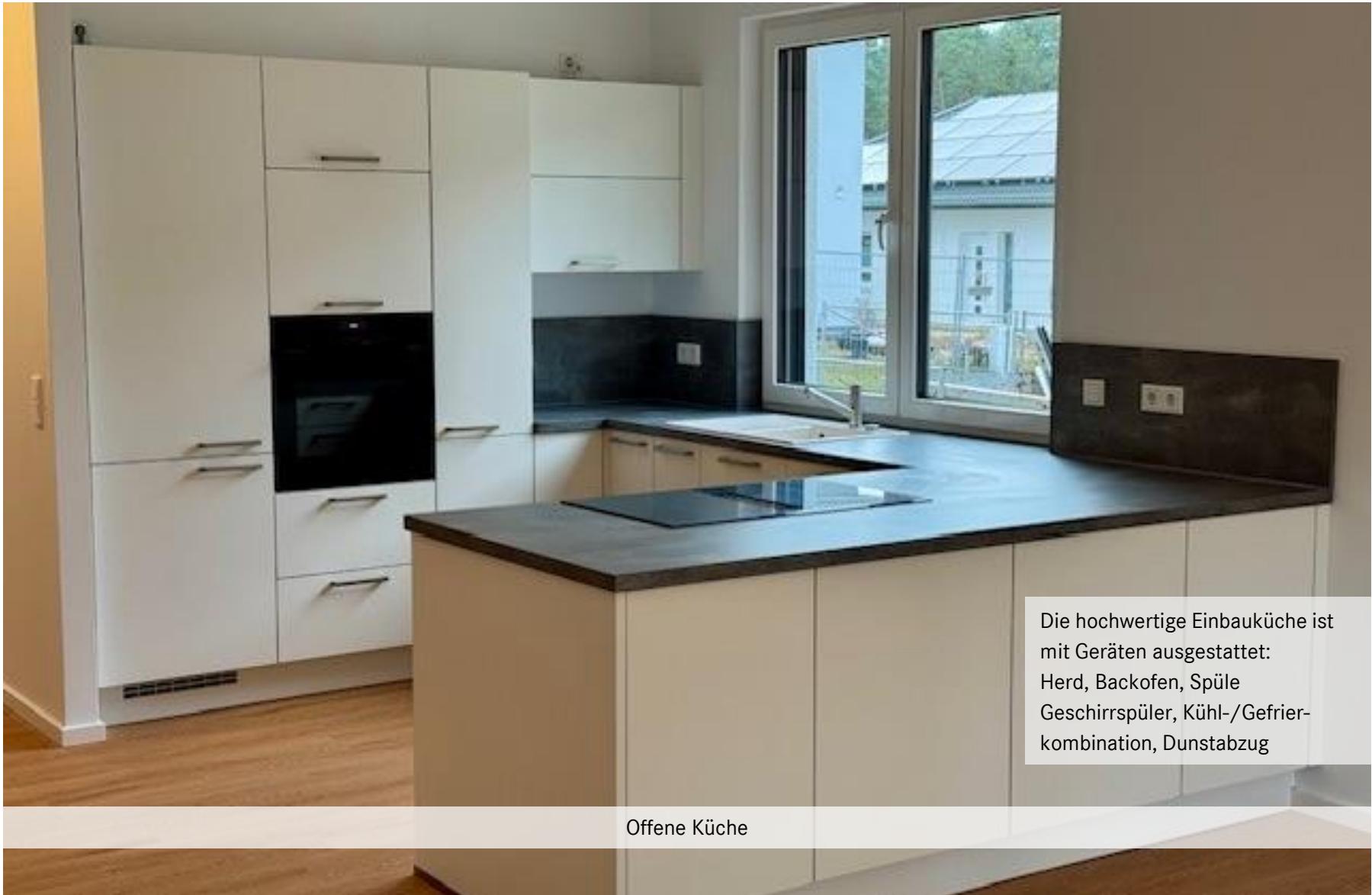
Obergeschoss
Wohnfläche ca. 67 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 138 m²



Wohn-/Esszimmer



Offene Küche



Offene Küche

Die hochwertige Einbauküche ist mit Geräten ausgestattet:
Herd, Backofen, Spüle
Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Dunstabzug





Schlafzimmer mit Ankleidebereich



Schlafzimmer mit Ankleidebereich



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Gäste-Duschbad EG



Bad OG



Bad OG



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 14.12.2035

Registriernummer: BB-2025-006124231

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Narzissenweg 23 15806 Zossen OT Wünsdorf		
Gebäudeteil ²	Wohnung 1		
Baujahr Gebäude ³	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,5}	2025		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudeflächefläche (A_{G})	151,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung + TWW	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimatechnik ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Auf alle Teile des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Dateneinhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

MSc ETH Steve Laux
Baugenieur
Bitzerstraße 48
13068 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 15.12.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimatechnik im Sinne des § 74 GEG

Hotgenooh Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 13.4.4

ENERGIEAUSWEIS

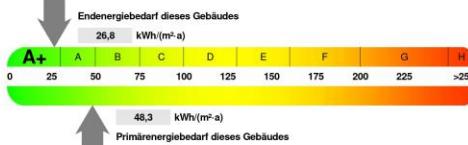
für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BB-2025-006124231

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 15,0 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG⁶

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 46,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 56,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle⁷:

Ist-Wert 0,36 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Verfahren nach DIN V 16598

Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

26,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁸ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

nach § 71 Absatz 1,3 Absatz 5 in Verbindung mit § 71 bis h GEG⁹:

Haubergebäude (Wärmenetz (§ 71b))

Strompumpe (§ 71c)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

Wärmetauscher-Hochdruckheizung (§ 71h)

Dezentrale, elektrische Warmwasserversorgung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil EE¹⁰ % Anteil Wärmebereitstellung % Anteil Anlage*

Art der erneuerbaren Energie

Summe %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹¹

Anteil EE¹² % Anteil Wärmebereitstellung % Anteil Anlage*

Art der erneuerbaren Energie

Summe %

weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

Anteil EE¹³ % Anteil Wärmebereitstellung % Anteil Anlage*

Art der erneuerbaren Energie

Summe %

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzgrad 30 EEP-Niveau Eff. in Immobilienanlagen Durchschnittswert Wärmebedarfswert wettbewerbsorientiert EEP-Wert wettbewerbsorientiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn es um die Erfüllung der 65%-EE-Regel geht, erfordert die angewandten Verfahren eine Rückrechnung auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies geschieht wiederum auf Basis verschiedener Skalierungswerte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudehüllefläche (A_{G}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁶ nur für einen gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Erträge in der Anlage

⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in Betrieb genommen wurden und unter einer Übertragungsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Dann zögern Sie nicht, mit uns in Kontakt zu treten.
Wir freuen uns auf Sie!



IHRE PERSÖNLICHE ANSPRECHPARTNERIN

Beate Hesse
Vertrieb

 Telefon

033203 - 30 51 30

 E-Mail

b.hesse@fuchs-partner.de

 Website

www.fuchs-partner.de

