

Kremmen / Groß-Ziethen

# Sanierungsbedürftiger Altbau in historischer Dorflage: Neben Kirche und Schloss Ziethen

Objektnummer: 25476004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.198 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25476004	Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnfläche	ca. 146,38 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung
Baujahr	1935		

Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Auf einen Blick: Energiedaten

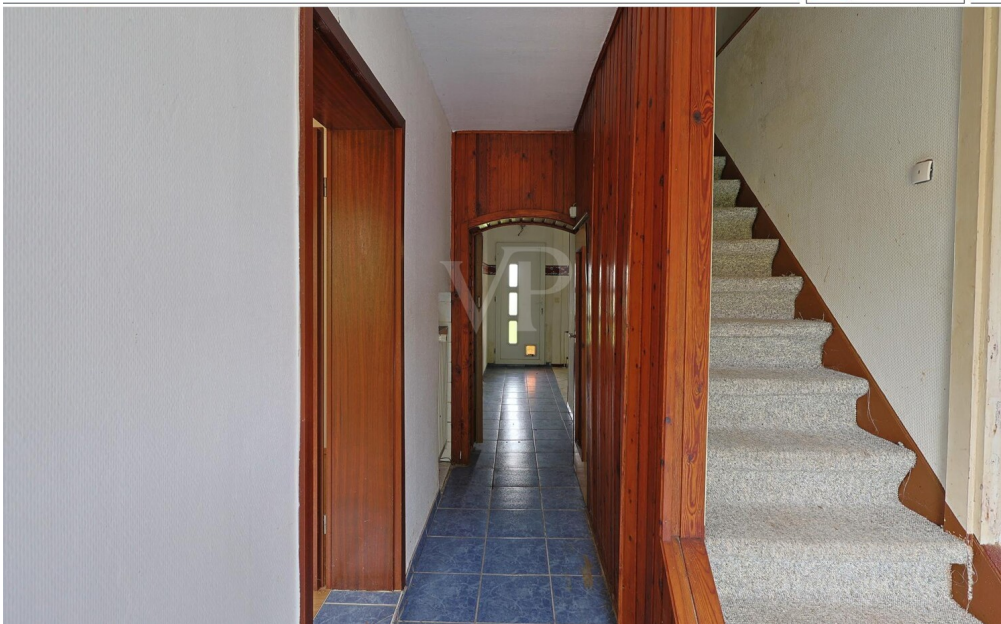
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.03.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	271.25 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



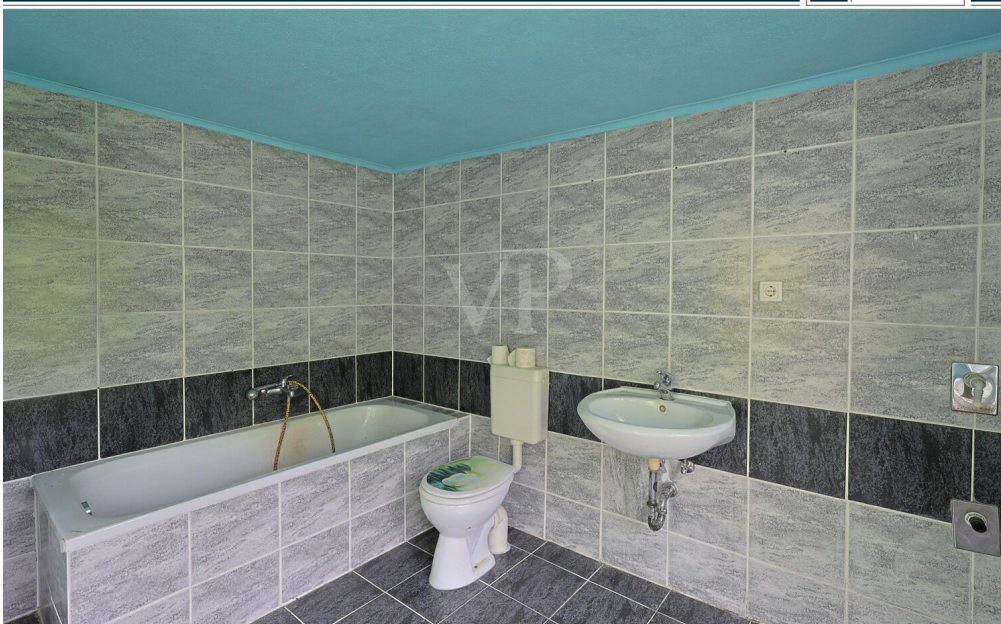
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



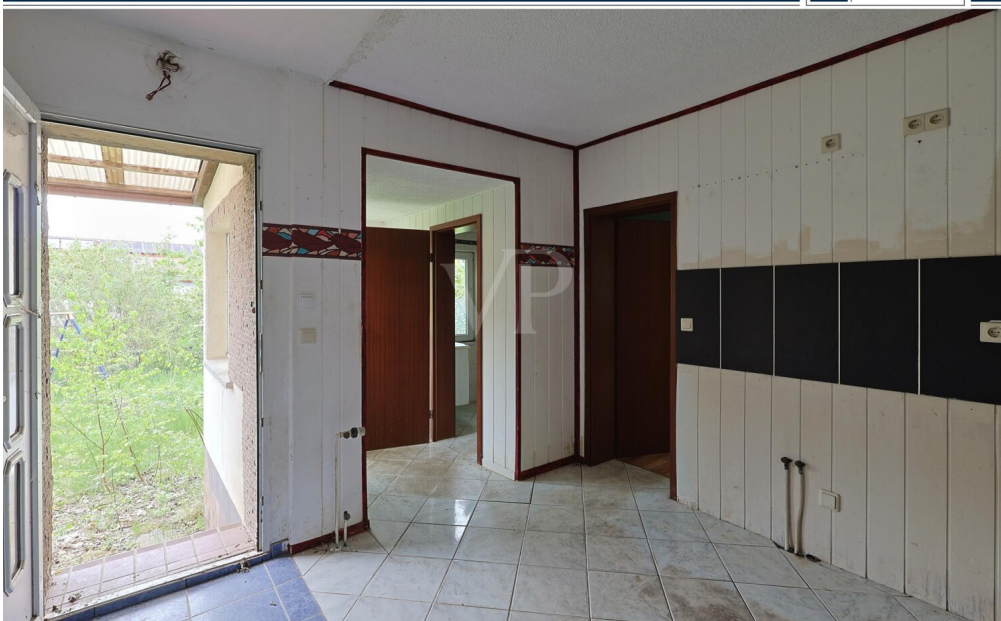
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



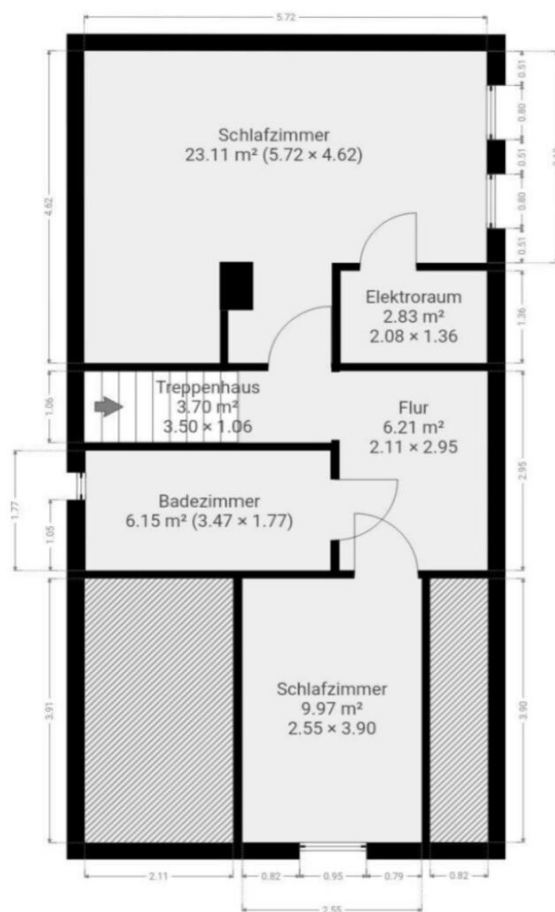
VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Grundrisse

*Dachgeschoss*



**Erdgeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus in Groß-Ziethen liegt im historischen Dorfkern, unmittelbar neben der alten Dorfkirche und direkt gegenüber dem Schloss Ziethen. Wer das Grundstück betritt oder aus dem Wohnzimmerfenster schaut, sieht die Kirche nebenan und das Schloss direkt gegenüber. Eine Lage, die im Berliner Umland ihresgleichen sucht.

Das 1935 erbaute Wohnhaus wurde über viele Jahrzehnte bewohnt und steht seit einigen Jahren leer. Es ist umfassend renovierungs- und sanierungsbedürftig und wird ausdrücklich auch so angeboten. Wer hier kauft, kauft ein Projekt. Aber eines mit echten Qualitäten: mit Geschichte, gewachsener Substanz und dem Potenzial, aus einem Haus mit Charakter wieder ein besonderes Zuhause zu machen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 146 m<sup>2</sup> nach WoFIV, aufgeteilt auf Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist großzügig geschnitten: breiter Flur, zusammenhängende Wohn- und Essbereiche mit einem gemauerten Rundbogen dazwischen. Im Dachgeschoss zeigen sich freiliegende Holzbalken des originalen Dachstuhls. Wer das bei einer Sanierung erhält, bekommt einen Charakter, den kein Neubau ersetzen kann.

Die Haustechnik muss erneuert werden. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1995, Böden sind zu ersetzen, die Sanitäranlagen teilweise zu erneuern. In mehreren Räumen zeigen sich Feuchtigkeitsschäden, die im Zuge der Sanierung zu beheben sind. Der Energieausweis weist Klasse H aus (271,25 kWh/(m<sup>2</sup>·a)). Das alles ist im Kaufpreis eingerechnet.

Das 1.198 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Spielraum: großer Garten mit altem Baumbestand, zwei Garagen und ein Gartenhaus. Die Lage im Dorfkern ist ruhig, der Durchgangsverkehr gering.

Für Käufer, die bereit sind anzupacken, ist das hier eine Gelegenheit mit solidem Grundriss, einer besonderen Lage und einem Preis, der den Aufwand ehrlich einkalkuliert.

**Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## **Ausstattung und Details**

### **Grundstück & Außenbereich**

- Grundstückgröße 1.198 m<sup>2</sup>
- Großer Garten mit altem Baumbestand
- Zwei Garagen auf dem Grundstück
- Gartenhaus mit verglaserter Front
- Einfriedung mit Mauer und Metallzaun zur Straße
- Breite Zuwegung und Einfahrt

### **Gebäude & Bausubstanz**

- Einfamilienhaus, Baujahr 1935, massiv gebaut
- Keller mit Heizungsraum und Vorratsräumen
- Dacheindeckung mit Dachziegel
- Dachflächenfenster im ausgebauten Dachgeschoss
- Vollständiger Sanierungsbedarf in allen Räumen
- Feuchtigkeitsschäden an Innenwänden in mehreren Räumen

### **Innenausbau & Besonderheiten**

- Wohnfläche ca. 146 m<sup>2</sup> nach WoFIV (EG ca. 108 m<sup>2</sup> / DG ca. 38 m<sup>2</sup>)
- Großzügiger Grundriss mit breitem Flur und mehreren Zimmern
- Freiliegende originale Holzbalken im Dachgeschoss
- Zwei Bäder / WC-Anlagen

### **Heizung & Technik**

- Ölzentralheizung, Baujahr 1995, zu erneuern
- Öltank im Keller

### **Energie**

- Energieausweis: Bedarfsausweis, Energieeffizienzklasse H
- Endenergiebedarf 271,25 kWh/(m<sup>2</sup>·a), gültig bis 16.03.2035

**Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## **Alles zum Standort**

Groß-Ziethen ist ein Ortsteil der Stadt Kremmen im Landkreis Oberhavel, eingebettet in die weitläufige Kulturlandschaft nördlich von Berlin. Das Objekt liegt im historischen Dorfkern, unmittelbar neben der mittelalterlichen Feldsteinkirche und direkt gegenüber dem Schloss Ziethen. Eine Nachbarschaft, die im regionalen Markt außergewöhnlich ist.

Das Dorf ist ruhig und überschaubar, mit gewachsener Nachbarschaft und wenig Durchgangsverkehr. Die umgebende Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern bietet ideale Bedingungen für alle, die Natur und Ruhe dem städtischen Alltag vorziehen, ohne auf eine realistische Anbindung an Berlin zu verzichten.

Die Stadt Kremmen selbst bietet die wichtigsten Versorgungseinrichtungen des Alltags: Supermärkte, Apotheke, Arztpraxen, Kita und Grundschule. Das deutlich größere Oranienburg mit erweitertem Einzelhandel, Fachärzten und weiterführenden Schulen ist in ca. 15 bis 20 Fahrminuten erreichbar.

Die Bundesautobahn A10 (Berliner Ring) ist über die Auffahrt Kremmen in wenigen Minuten erreichbar. Von dort sind es ca. 35 bis 40 Fahrminuten bis ins Berliner Stadtzentrum, auch als tägliche Pendlerstrecke gut zu bewältigen. Der Bahnhof Kremmen liegt wenige Minuten entfernt und bietet Regionalbahnverbindungen Richtung Berlin-Gesundbrunnen. Mit dem PKW ist der S-Bahnhof Borgsdorf (Linie S1) über Oranienburg in ca. 20 bis 25 Minuten erreichbar.

Für Familien und Paare, die mehr Raum, Natur und Ruhe suchen, ist Groß-Ziethen eine ernst zu nehmende Option mit echtem Dorfcharakter und realistischer Erreichbarkeit der Hauptstadt.

**Objektnummer: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Martin Fräder**

---

**André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg**

**Tel.: +49 3301 - 705 99 33**

**E-Mail: [oranienburg@von-poll.com](mailto:oranienburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**