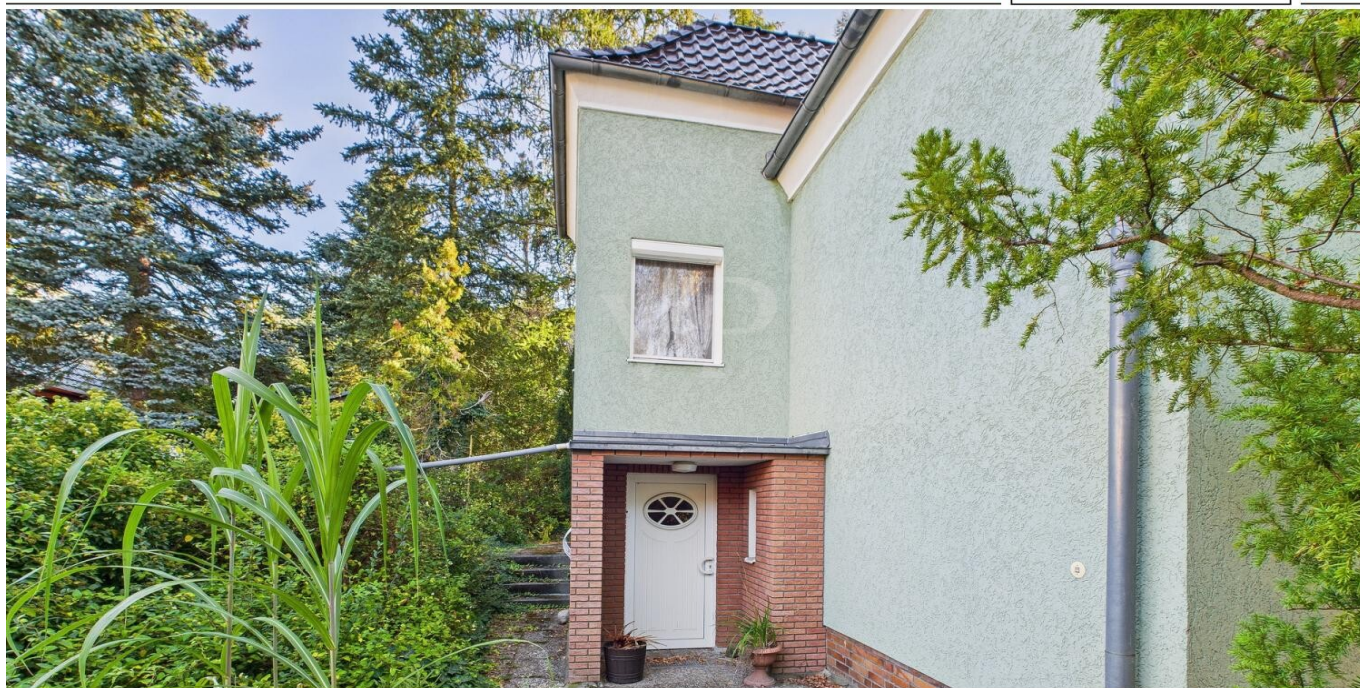


Zeuthen / Miersdorf

Einfamilienhaus mit viel Potential, Gestaltungsmöglichkeiten und idylischem Garten

Objektnummer: 25206086



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25206086
Wohnfläche	ca. 84 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	300.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/mitbenutzung

Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	348.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Die Immobilie



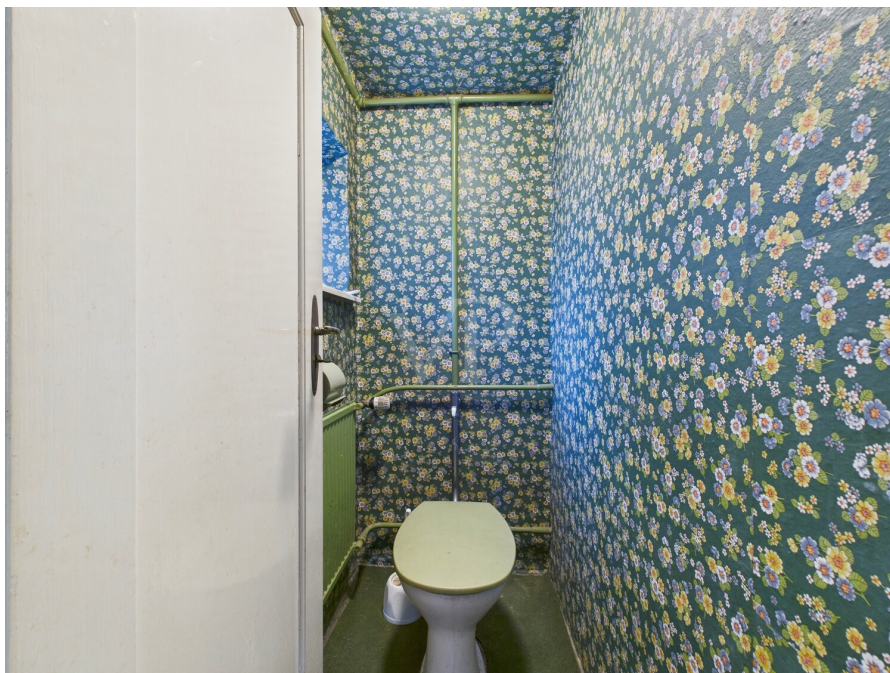
Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Die Immobilie



A group portrait of the Von Poll Immobilien team, consisting of nine professionals (seven men and two women) dressed in business attire, standing in two rows against a light grey background. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top center of the image.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Ein erster Eindruck

In einem gewachsenen Wohngebiet in Zeuthen, erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus mit viel Potential und Gestaltungsmöglichkeiten im Haus und im Garten. Das 1936 errichtete Haus wurde auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 800 m² errichtet und bietet Ihnen auf ca. 84 m² Wohnfläche ausreichend Raum für individuelle Wohnideen. Hier handelt es sich um ein klassisches Handwerkerobjekt, das durch seine Substanz und den außergewöhnlichen Garten zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung persönlicher Vorstellungen bereithält.

Das Raumangebot umfasst vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer und ein Gäste-WC runden den Wohnkomfort ab. Die Raumaufteilung ermöglicht individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die charakteristischen Fenster sind überwiegend mit manuellen Rollläden ausgestattet, die Ihnen Schutz und Privatsphäre bieten. Besonders erwähnenswert ist der Dachboden, der über eine normale Treppe erreichbar ist und zusätzliche Abstell- oder Ausbaufäche bietet.

Die Beheizung erfolgt sowohl durch drei traditionelle Kachelöfen als auch durch eine zentrale Heizungsanlage. Diese Kombination sorgt für ein behagliches Wohnklima. Die Kachelöfen verteilen wohlige Wärme und verleihen dem Haus ein besonderes Flair.

Genießen Sie den Blick in den gepflegten, weitläufigen Garten, in dem gewachsene Bäume ausreichend Schatten und Privatsphäre spenden. Die Grünfläche eröffnet viele Optionen für Spiel, Erholung oder sogar einen Gemüsegarten. Für Hobbygärtner und Bastler steht ein praktischer Holzgeräteschuppen im Garten bereit, der Stauraum für Werkzeuge und Geräte bietet.

Das Haus bietet durch einen zusätzlichen Ein- und Ausgang über einen Kellerraum besondere Flexibilität. Dieser Zugang eignet sich unter anderem für den direkten Zugang zum Garten oder als separates Entrée für Hobby- oder Arbeitsbereiche im Keller.

Im Inneren präsentiert sich das Gebäude in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Grundsubstanz ist jedoch gut erhalten und ermöglicht Ihnen als neuem Eigentümer weitreichende Entfaltungsmöglichkeiten. Ob umfangreiche Modernisierung oder kreative Neugestaltung – hier können Sie Ihre eigenen Pläne verwirklichen.

Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Alles zum Standort

GEOGRAFIE:

Zeuthen liegt wenige Kilometer südöstlich der Berliner Stadtgrenze im Bundesland Brandenburg in einem von Spree und Dahme geprägten, sehr wasserreichen Flachland mit zahlreichen Seen in der Umgebung und dem Miersdorfer See im Ort. Zeuthen bietet hervorragendem Erholungscharakter, gelegen am Zeuthener See, nur 35 Minuten vom Zentrum der Metropole Berlin.

VERKEHR:

Zeuthen liegt zwischen dem Autobahndreieck Spreeau und dem Dreieck Schönefeld an der A10. Über Eichwalde zum Adlergestell führt die B 96a direkt in das ca. 30 km entfernte Zentrum von Berlin. Die Entfernung zur A10 über die Anschlussstelle Königs Wusterhausen beträgt ca. 5 km. Vom Bahnhof Zeuthen aus führen die S-Bahnlinien S8 nach Birkenwerder und die S46 bis nach Berlin Westend. Mit dem Bus gelangt man in ca. 20 Minuten direkt bis zum Flughafen BER.

INFRASTRUKTUR:

Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe, das A10 Center ist 5 km entfernt. Kitas und die Grundschule sowie die musikbetonte Gesamtschule "Paul Dessau" mit gymnasialer Oberstufe befinden sich im Zentrum von Zeuthen. Alle weiterführenden Schulen sind in Eichwalde und Königs Wusterhausen ansässig. Die Grundschule Villa Elisabeth ist eine staatlich anerkannte Privatschule und befindet sich in Wildau.

WIRTSCHAFT:

- BER Flughafen in Berlin-Schönefeld
- Standort des Forschungszentrums DESY
- Handwerksbetriebe, Tierarztpraxen
- Unterkünfte für Touristen, Hotels und Pensionen
- Apotheke, Ärzte, Fachärzte, Physiotherapie, Gastronomie, Einzelhandel des täglichen Bedarfs

FREIZEIT UND SPORT:

Die landschaftlichen Reize sowie die Nähe zum Wasser, laden zu Wanderungen und Radtouren durch flaches Gelände ein und machen den Ort beliebt. Im Umland prägen weitere Seen und ausgedehnte Wälder und Wiesen das Landschaftsbild. Weiterhin bietet Zeuthen ausgiebige Sportmöglichkeiten von Tennis über Gymnastik, Yoga, Handball, Fußball, Joggen, Reiten bis hin zu Segeltörns. Die Golfclubs Motzen, Groß-Kienitz und

Mahlow sind im Umkreis von max. 20 km erreichbar.

Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 348.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com