

**Kremmen / Groß-Ziethen**

# Altbau mit Potenzial in historischer Dorflage: Direkt neben Kirche und Schloss Ziethen

**Property ID: 25476004**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146,38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.198 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## At a glance

Property ID	25476004	Purchase Price	210.000 EUR
Living Space	ca. 146,38 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bathrooms	3		
Year of construction	1935	Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.03.2035	Final Energy Demand	271.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1935

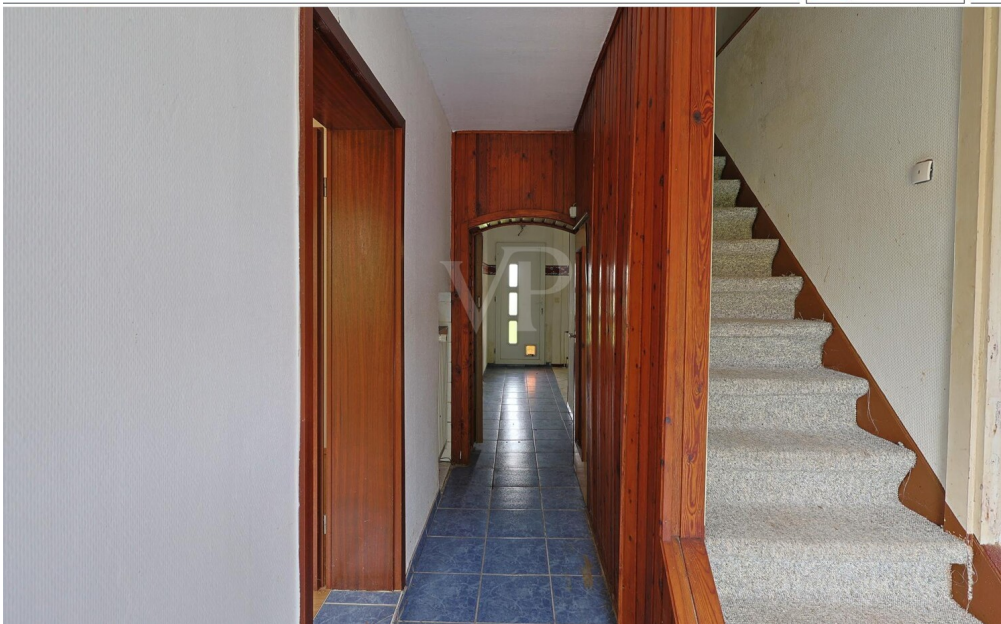
Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



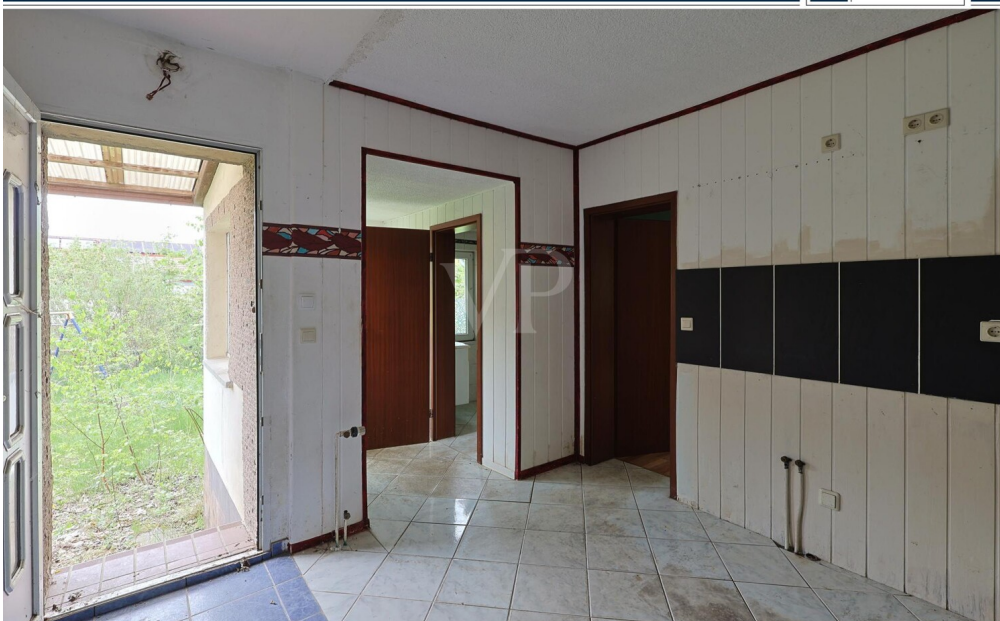
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

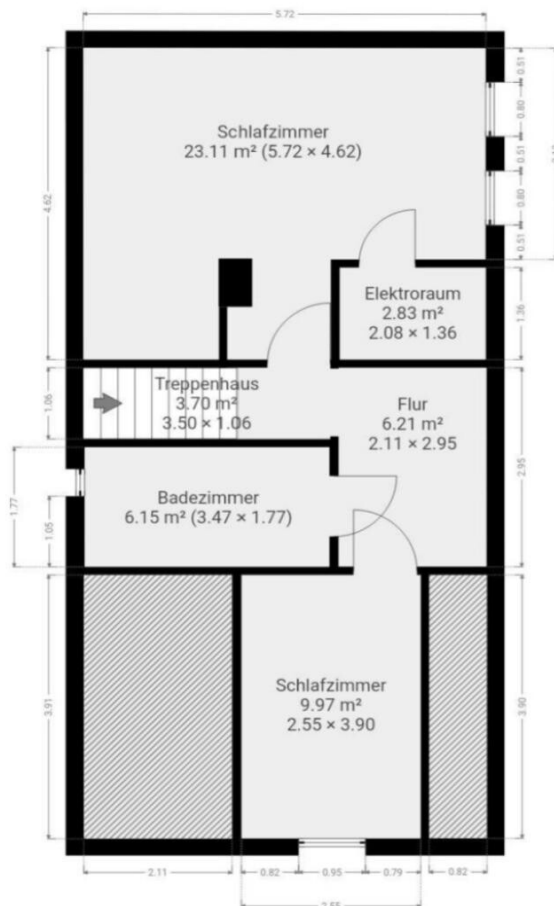
VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Floor plans

*Dachgeschoss*



**Erdgeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## A first impression

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 vollständig renovierungsbedürftig und wird ausdrücklich so angeboten. Wer hier kauft, kauft ein Projekt. Aber eines mit echten Qualitäten.

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 Sanitäreanlagen 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.

**Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## Details of amenities

### Grundstück & Außenbereich

- Grundstücksgröße 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

**Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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