

**Kremmen / Groß-Ziethen**

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

**Número de propiedad: 25476004**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 210.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146,38 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.198 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## De un vistazo

Número de propiedad	25476004	Precio de compra	210.000 EUR
Superficie habitable	ca. 146,38 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido
Año de construcción	1935		

Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	16.03.2035	Demanda de energía final	271.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1935

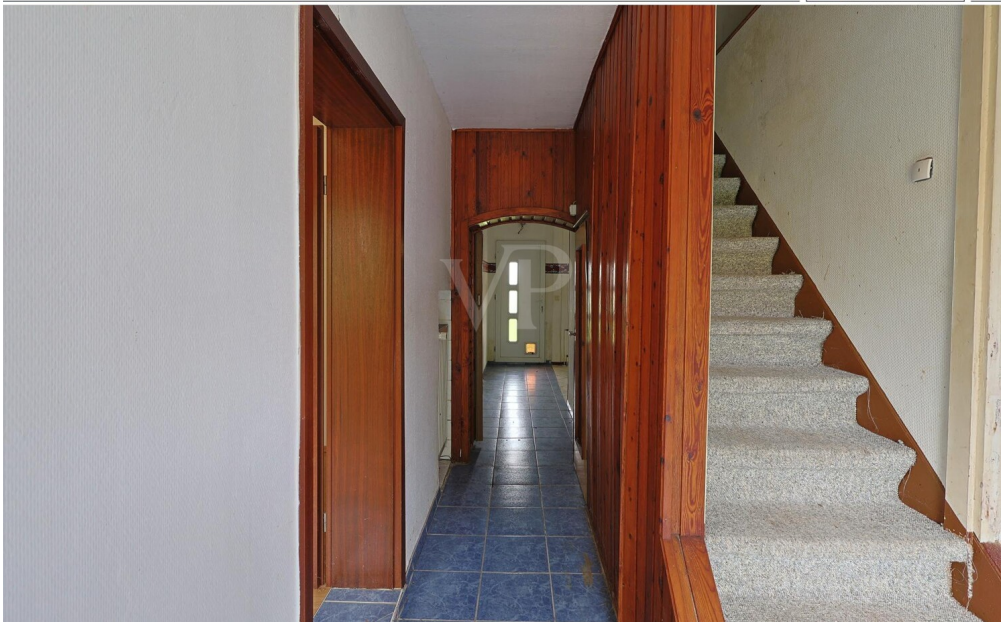
Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



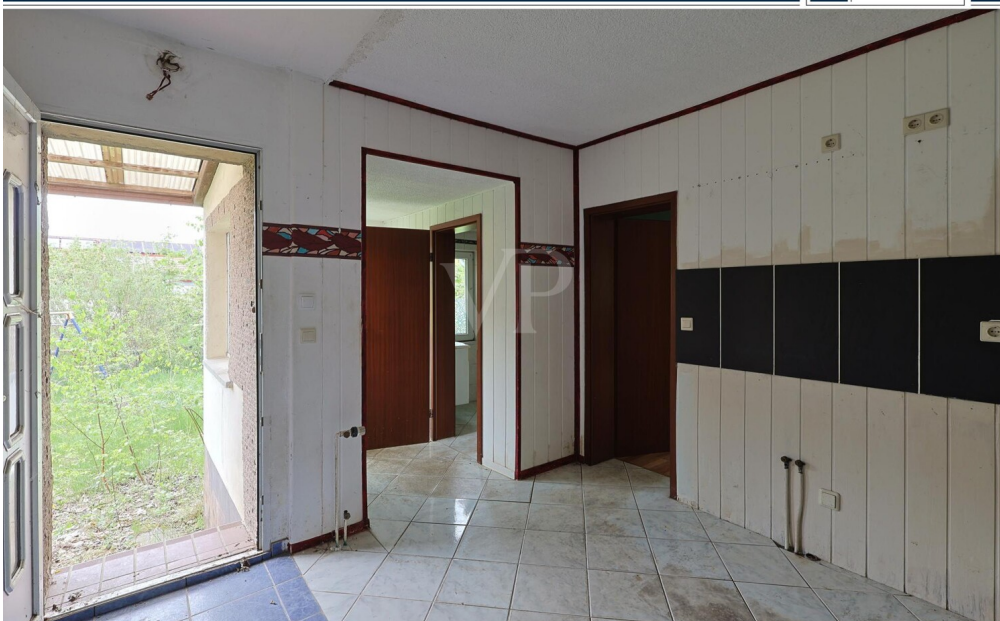
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

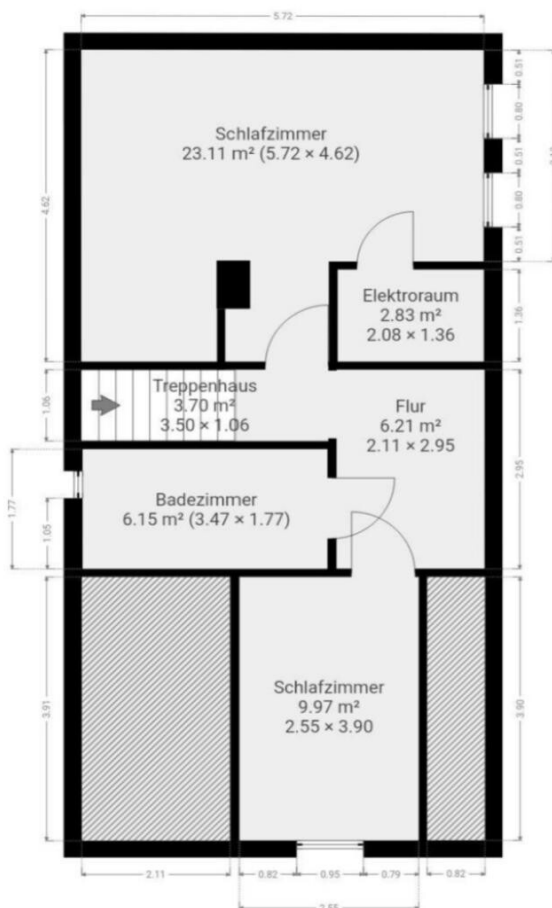
VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Planos de planta

*Dachgeschoss*



**Erdgeschoss**

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## Detalles de los servicios

### 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

**Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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