

Zühlsdorf

## Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potential.

*Número de propiedad: 26476001*



**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.201 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

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

Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26476001	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 87 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2	Características	Terraza, Chimenea
Año de construcción	2003		

Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	13.01.2036	Consumo de energía final	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La propiedad



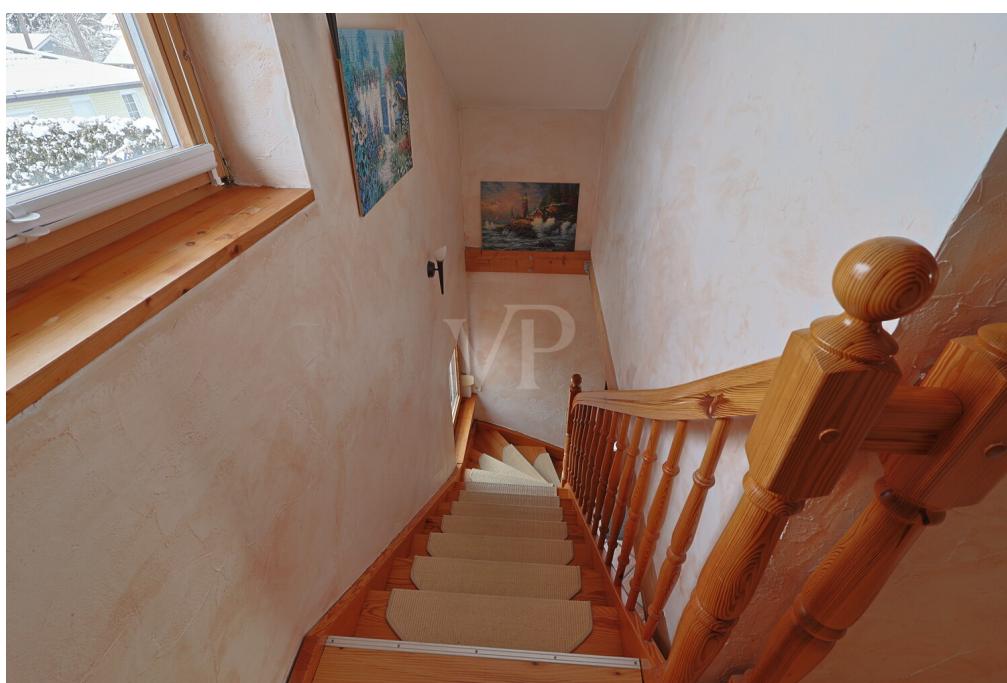
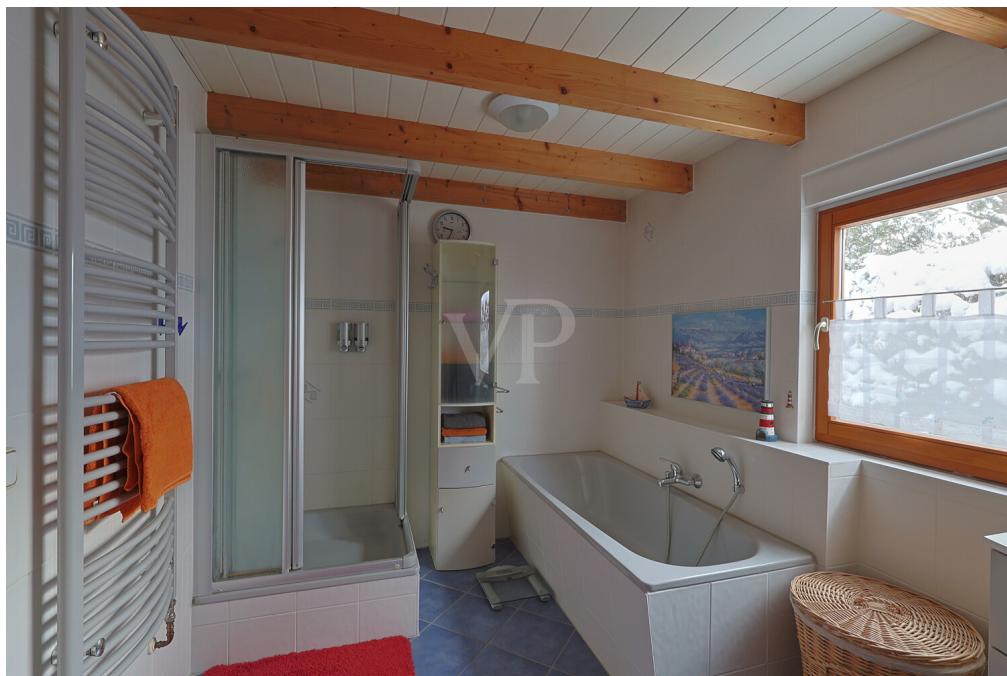
Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La propiedad



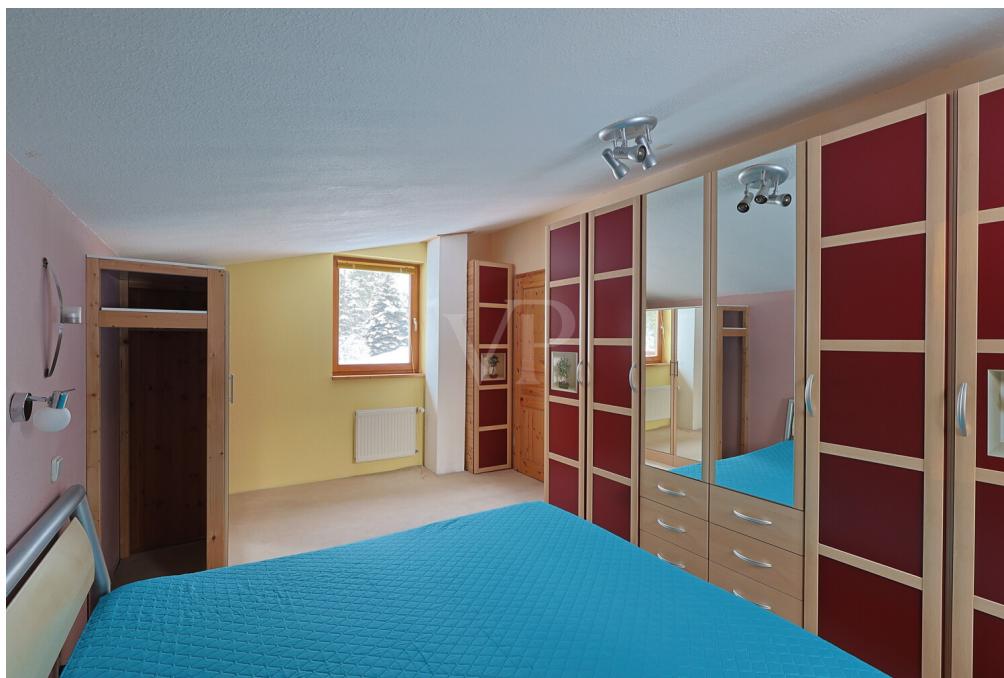
Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La propiedad



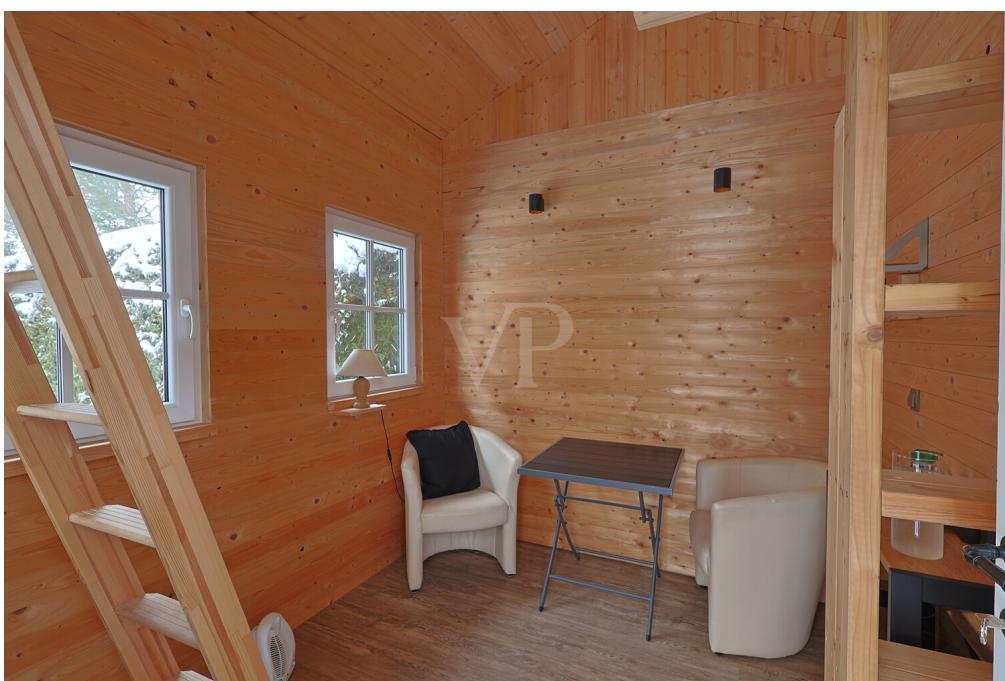
Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La propiedad



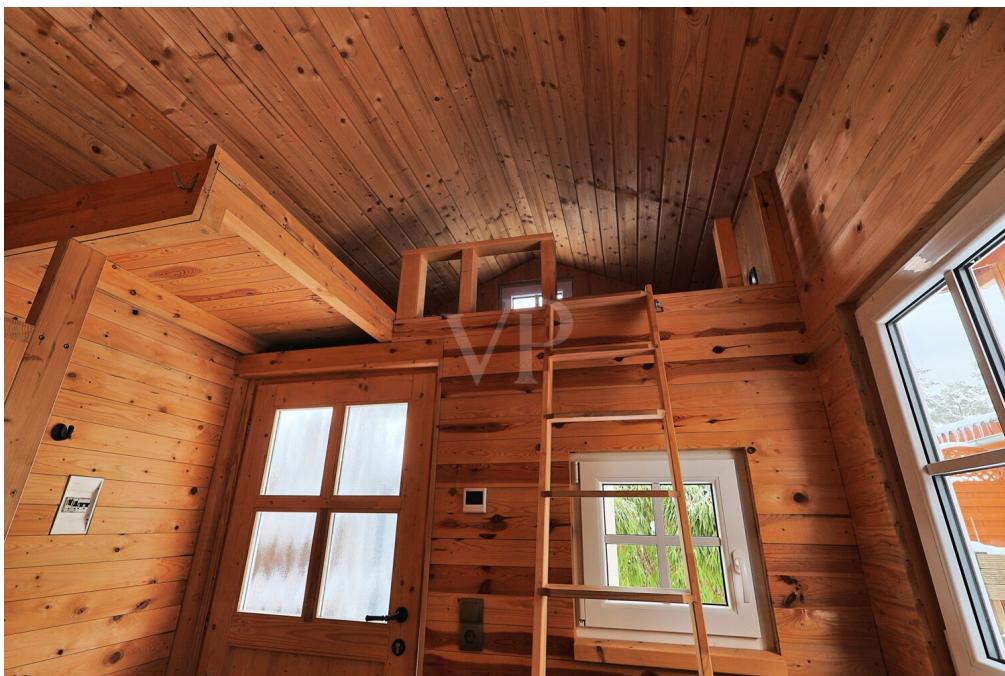
Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus in Zühlsdorf vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Bausubstanz, einem außergewöhnlich großen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde im Jahr 2003 errichtet und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Interesse an Vermietung oder Entwicklung.

Das Haupthaus bietet eine Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer und ein Badezimmer. Der Grundriss ist klar strukturiert und funktional angelegt. Die Räume sind gut belichtet und vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre. Küche, Bad, Bodenbeläge, Fenster und Fassade befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die Energieeffizienzklasse ist mit C ausgewiesen.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist der direkt angeschlossene Blockhausanbau. Dieser verfügt über ein Zimmer, ein eigenes Bad sowie eine offene Küche und wird aktuell als separate Ferienwohnung vermietet. Durch die direkte Verbindung zum Haupthaus besteht jederzeit die Möglichkeit einer Zusammenlegung. Dadurch kann die Immobilie flexibel als reines Einfamilienhaus, als Haus mit Einliegerwohnung oder weiterhin mit separater Ferienvermietung genutzt werden.

Das großzügige Grundstück mit ca. 1.201 m<sup>2</sup> Fläche bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Zusätzlich zum Wohnhaus befindet sich ein Gartenhaus mit Schlafmöglichkeit, das sich ideal für Gäste oder Freizeitnutzung eignet. Eine weitere Besonderheit ist eine ältere Bestandsimmobilie, die stark sanierungsbedürftig ist; das Dach wurde jedoch bereits erneuert. Je nach Nutzungskonzept kann dieses Gebäude saniert oder abgerissen werden, um zusätzliche Freifläche zu schaffen.

Das Grundstück bietet Entwicklungspotenzial im Rahmen der ortsüblichen Bebauung. Eine entsprechende baurechtliche Klärung ist vorab erforderlich.

Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## Detalles de los servicios

### Ausstattung

- Einfamilienhaus
- Baujahr 2003
- Wohnfläche Haupthaus ca. 87 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.201 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer im Haupthaus
- 1 Badezimmer im Haupthaus
- Gasheizung
- Energieeffizienzklasse C
- Gepflegte Küche
- Gepflegtes Badezimmer
- Blockhausanbau mit einem Gästezimmer und offener Küche
- Gästebadezimmer
- Flexible Nutzung: Einfamilienhaus oder Haus mit Einlieger-/Ferienwohnung
- Gartenhaus mit Schlafmöglichkeit
- Zusätzliche sanierungsbedürftige Bestandsimmobilie
- Ruhige, naturnahe Wohnlage

Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## Todo sobre la ubicación

Zühlsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel und zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage aus. Die Umgebung ist überwiegend von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken geprägt und bietet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Trotz der ländlich geprägten Atmosphäre ist die Infrastruktur gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen, insbesondere in Basdorf und Oranienburg, und sind in kurzer Zeit erreichbar. Sport- und Freizeitangebote liegen ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale Straßennetz ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Der Berliner Stadtbereich ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und macht den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, großzügigen Grundstücken und der Nähe zur Metropolregion Berlin verleiht Zühlsdorf eine hohe Wohnqualität. Die Lage eignet sich ideal für Käufer, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Anbindung und Infrastruktur verzichten zu müssen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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