

Schönefeld - Großziethen

# Wohnen im Grünen vor den Toren Berlins – Komfort trifft Lebensqualität

CODE DU BIEN: 26096036



PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 450 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26096036</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 137,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2003</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>575.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande de tête</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	89.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen**

## **Une première impression**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gepflegten Reihenendhaus, das mit großzügigem Platzangebot, durchdachter Raumaufteilung und einer ruhigen Wohnlage direkt vor den Toren Berlins überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> und einem ca. 420 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese im Jahr 2003 errichtete Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Nach dem Eingangsbereich öffnet sich das Erdgeschoss zu einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten einen schönen Blick in den Garten. Die gepflegte, zeitlose Einbauküche überzeugt mit ihrer funktionalen Gestaltung.

Aktuell stehen Ihnen vier großzügige Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, zur Verfügung. Dank der intelligenten Grundrissgestaltung besteht sowohl im Ober- als auch im Dachgeschoss die Möglichkeit, jeweils ein weiteres Zimmer zu schaffen. So lässt sich die Immobilie flexibel auf bis zu sechs Zimmer erweitern und optimal an individuelle Lebenssituationen anpassen.

Das komfortable Tageslichtbad im Obergeschoss überzeugt mit einer Badewanne sowie einer zeitgemäßen Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Duschbad im Dachgeschoss. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die teilweise elektrisch bedienbar sind. Insektenschutzgitter mit praktischer Hochschiebefunktion sorgen zusätzlich für hohen Wohnkomfort. Ein ausgebauter und beheizter Spitzboden eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten sowie Stauraum.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Der gepflegte, nach Westen ausgerichtete Garten lädt mit seiner großzügigen Terrasse und der elektrisch betriebenen Markise zum Entspannen und Verweilen ein. Ein geräumiges Gartenholzhaus mit zwei separaten Räumen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbybedarf. Zwei Stellplätze direkt am Haus, ausgestattet mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge, runden dieses attraktive Angebot ab.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie eine Alarmanlage sowie eine gemietete Photovoltaikanlage, deren Übernahmen optional möglich sind, unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Immobilie. Die verkehrsberuhigte Lage in einem gepflegten Wohnumfeld verbindet angenehme Ruhe mit der Nähe zur Hauptstadt und macht dieses Reihenendhaus zu einem idealen Zuhause für alle, die Wohnqualität und Lebenskomfort gleichermaßen schätzen.

**CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen**

## Détails des commodités

Zum ca. 420 m<sup>2</sup> großen Grundstück gehört noch ein Grundstücksanteil an der Straßenzufahrt mit ca. 30 m<sup>2</sup>, somit beträgt die Gesamtfläche 450 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 106 m<sup>2</sup>. Durch das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 31 m<sup>2</sup> stehen insgesamt ca. 137 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

- Im OG und DG besteht jeweils die Möglichkeit, ein zusätzliches Zimmer zu generieren (insgesamt 6 Zimmer statt aktuell 4 Zimmer)
- verkehrsberuhigte Lage, Anliegerstraße
- zwei Badezimmer
- zeitlose, gepflegte Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- Spitzboden ausgebaut und beheizt
- 2020 Einbau einer neuen Dusche
- Fenster mit Insektengitter und Hochschiebefunktion
- alle Fenster mit Rollläden, teilweise elektrisch
- sehr gepflegter Garten mit Westausrichtung
- großzügige Terrasse mit elektrisch bedienbarer Markise
- großes Gartenholzhaus mit zwei Räumen
- zwei Stellplätze mit Wallbox
- Glasfaseranschluss
- PV-Anlage gemietet (monatliche Miete ca. 178 €), Übernahme optional
- Alarmanlage

**CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen**

## Tout sur l'emplacement

### GEOGRAFIE

Großziethen ist ein Ortsteil der Gemeinde Schönefeld im Land Brandenburg. Besonders die geographische Lage mit der direkten Anbindung an die Berliner Ortsteile Lichtenrade, Buckow sowie Rudow bietet eine hohe Wohnattraktivität für Berliner und Brandenburger. Wohngrundstücke sind hier im ruhigen, grünen Vorort sehr beliebt, da sie in der Nähe des Flughafens und Berlins liegen, aber von dessen Auswirkungen weitgehend verschont bleiben, da Großziethen parallel zum Flughafen liegt.

### VERKEHR

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Wald- und Wiesenspaziergängen sowie Radtouren ein. Idyllische Seen bieten schöne Bade- und Angelmöglichkeiten. Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen, Kindergärten, Schulen, ein Freibad, Apotheken, Post, Banken, Sparkassen und Restaurants runden das Angebot ab. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Reiten und Golf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### INFRASTRUKTUR

Die Bundesautobahnen A10 und A13 sowie die Bundesstraßen 96 und 96a verbinden Großziethen direkt mit dem Umland, die angrenzende Landesstraße L 75 direkt mit Berlin-Buckow.

Durch den Ort verkehren mehrere Buslinien, die die Berliner Ortsteile Lichtenrade, Buckow und Rudow sowie den Flughafen Berlin Brandenburg miteinander verbinden.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind der S-Bahnhof Waßmannsdorf sowie in Berlin der S-Bahnhof Lichtenrade und der U-Bahnhof Rudow.

### AKTIVITÄTEN

Eine der zentralen Sehenswürdigkeiten ist der 1877 erbaute Westturm der Dorfkirche, der heute ein markantes Wahrzeichen des Ortes darstellt. Weitere historische Gebäude wie die Friedhofskapelle und die alte Schule geben Einblick in die Geschichte des Ortes.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist der Gutspark ein beliebtes Ausflugsziel. Der Park lädt zu erholsamen Spaziergängen und zum Verweilen im Grünen ein. Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten, denn Großziethen bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten wie Fußball, Tennis, Reiten und Fitness.

**CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26096036 - 12529 Schönefeld - Großziethen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Cindy Sombeek & Philipp Sombeek**

---

**Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow**

**Tel.: +49 33203 - 80 379 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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