

Kremmen / Groß-Ziethen

Sanierungsbedürftiger Altbau in historischer Dorflage: Neben Kirche und Schloss Ziethen

Αριθμός ακινήτου: 25476004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 210.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 146,38 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.198 m²

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?? ??? ??????

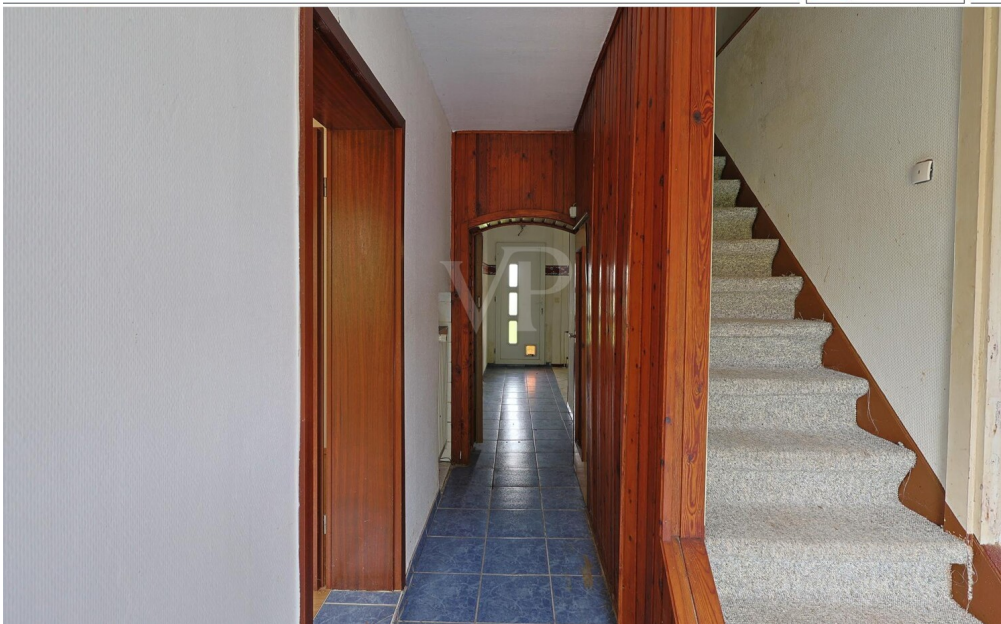
?????? ????????	25476004	???? ??????	210.000 EUR
??????????	ca. 146,38 m ²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????		???????????????
?????????	7	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????? ????????????	1935	????????? ????????????	???????
		???????	WC ????????????, ?????

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

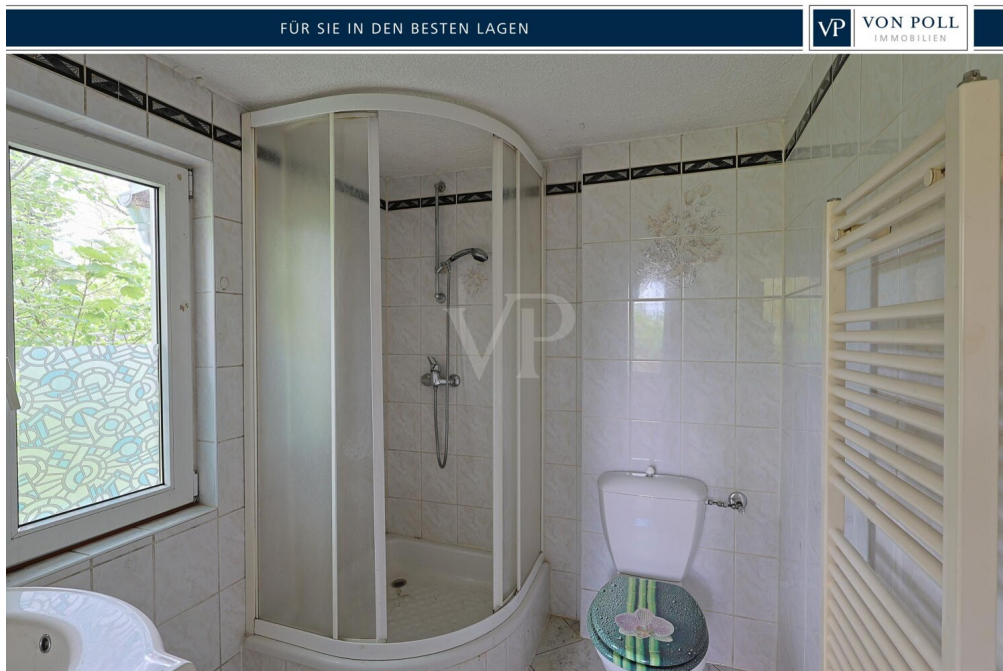
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



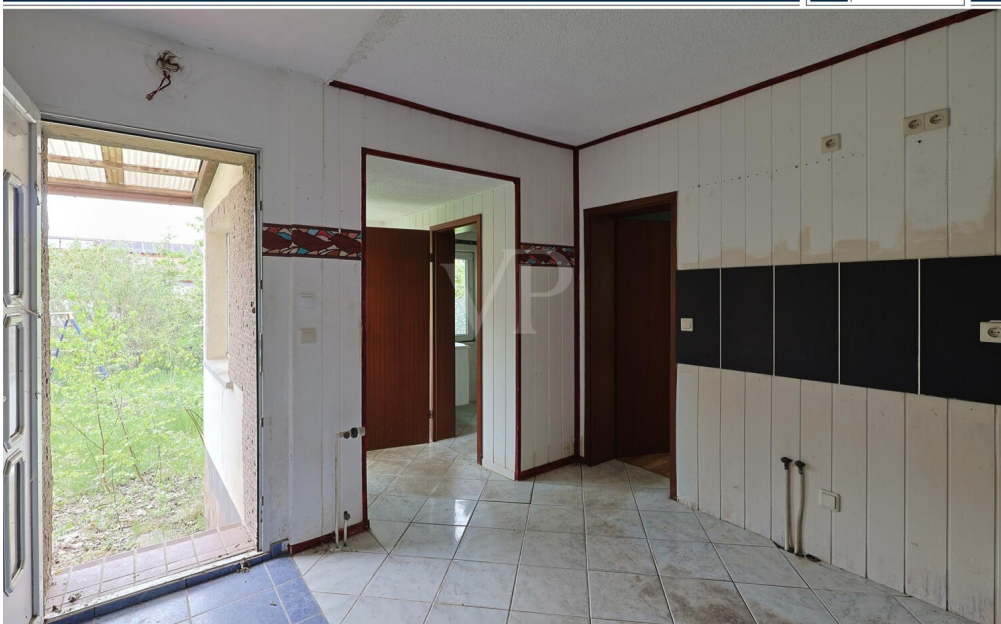
Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



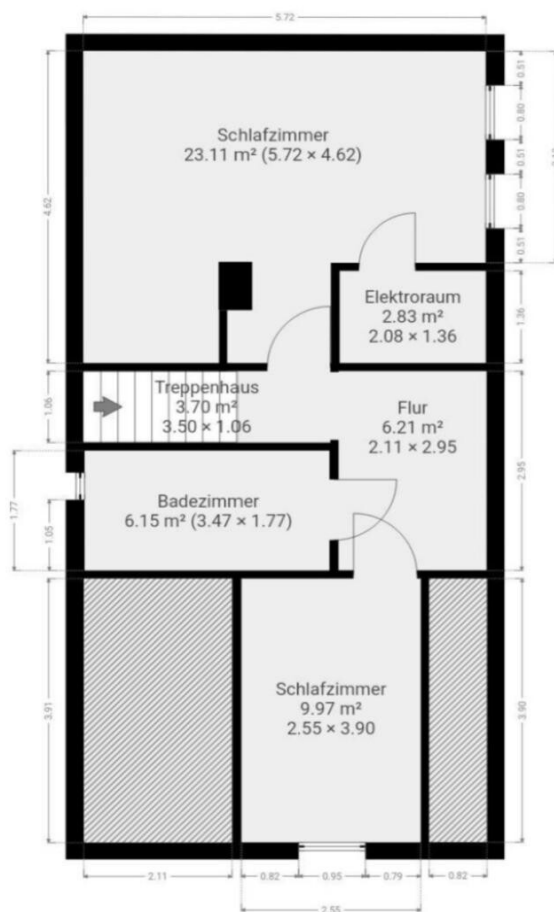
VON POLL
IMMOBILIEN



Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

??????

Dachgeschoss



Erdgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

??? **?????** **?????????**

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 umfassend renovierungs- und sanierungsbedürftig und wird ausdrücklich auch so angeboten. Wer hier kauft, kauft ein Projekt. Aber eines mit echten Qualitäten: mit Geschichte, gewachsener Substanz und dem Potenzial, aus einem Haus mit Charakter wieder ein besonderes Zuhause zu machen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 146 m² 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 Sanitäranlagen 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/(m²·a)). Das alles ist im Kaufpreis eingerechnet.

Das 1.198 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?????????????? ???? ??????????

Grundstück & Außenbereich

- Grundstückgröße 1.198 m²
- 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 m² nach WoFIV (EG ca. 108 m² / DG ca. 38 m²)
- 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/(m²·a), gültig bis 16.03.2035

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

??? **???** **???** **???????????**

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.

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

?????????? ???????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Martin Fräder

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 - 705 99 33

E-Mail: oranienburg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com