

**Kremmen / Groß-Ziethen**

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

**Αριθμός ακινήτου: 25476004**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 210.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 146,38 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.198 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25476004
Επιφάνεια	ca. 146,38 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	7
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1935

Τιμή αγοράς	210.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Ενεργειακά δεδομένα

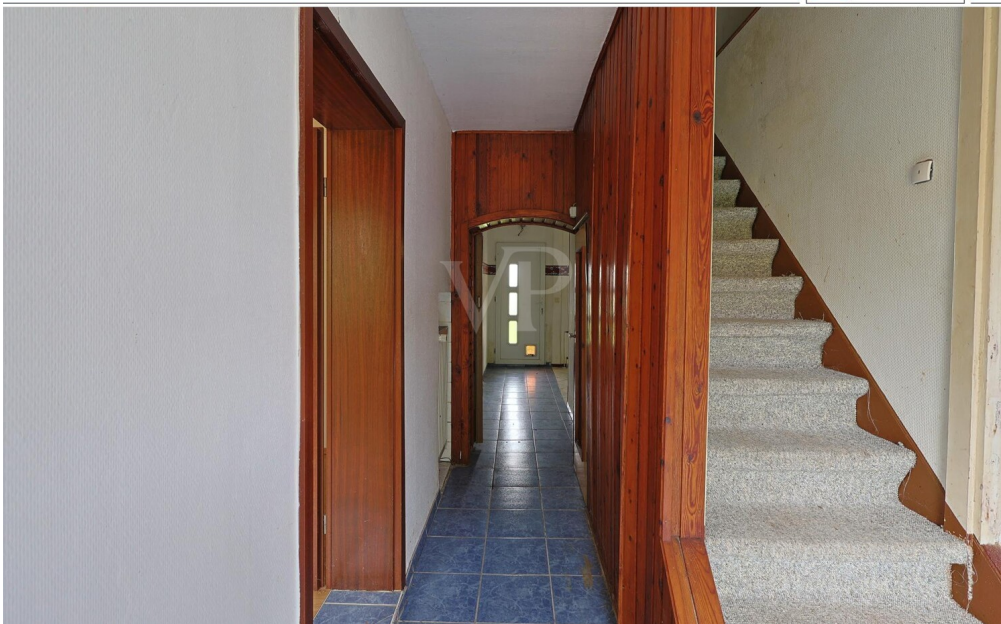
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.03.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	271.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1935

Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Το ακίνητο

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

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



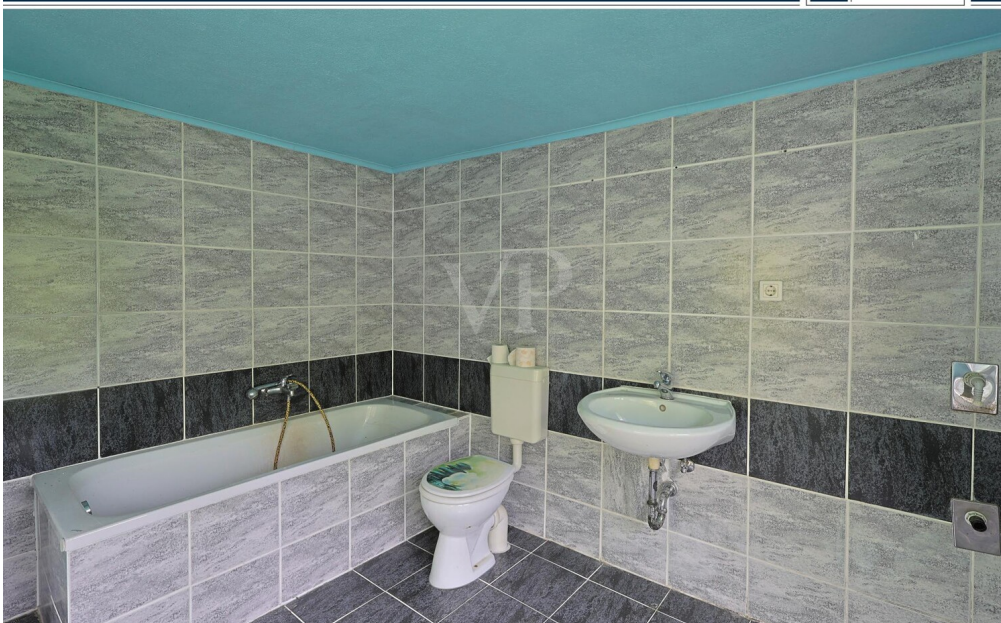
VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



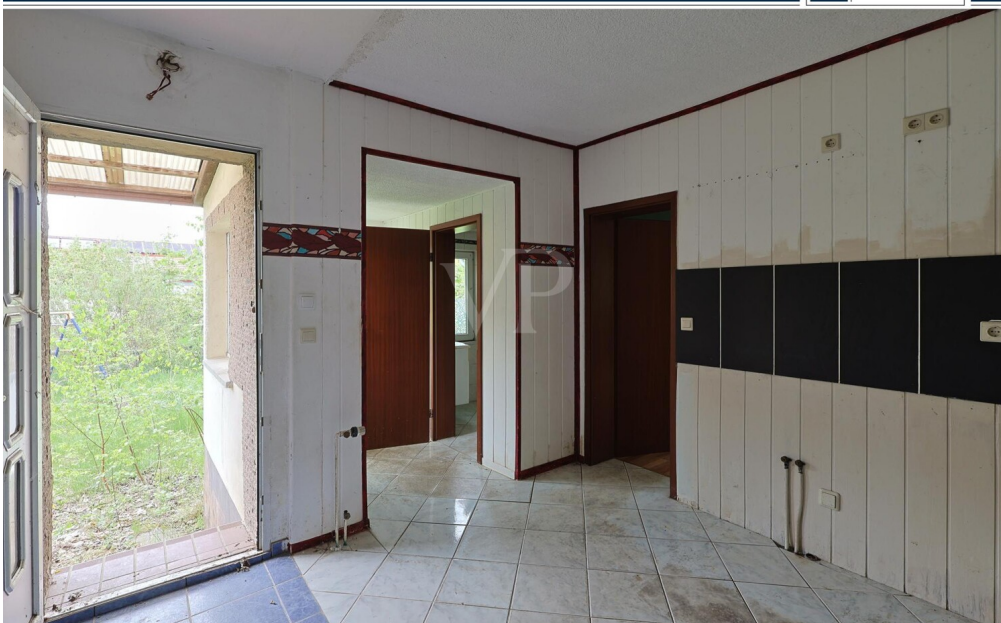
Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Το ακίνητο

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

## Το ακίνητο

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

## Το ακίνητο

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

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



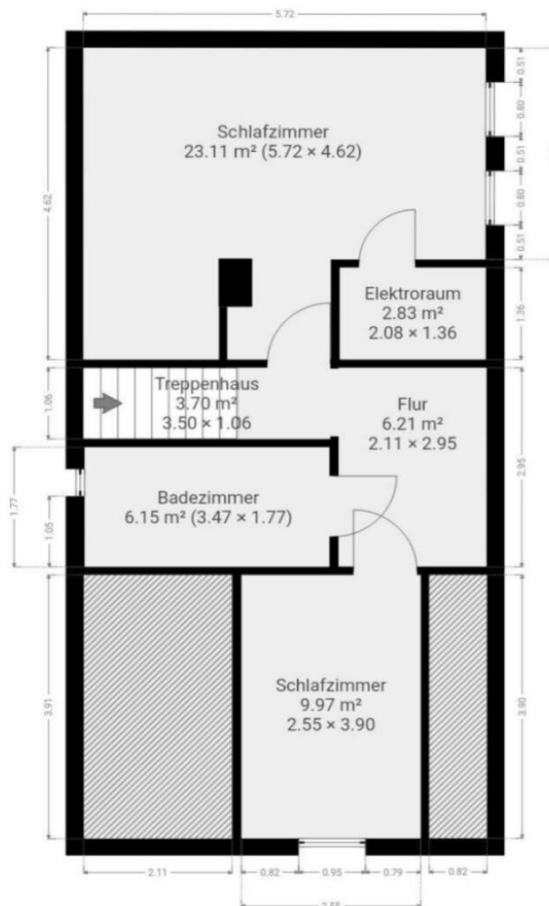
VON POLL  
IMMOBILIEN



Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

## Κάτοψη

*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**

## Μια πρώτη εντύπωση

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 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/(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.

**Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

### 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

**Αριθμός ακινήτου: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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