

Zühlsdorf

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potential.

????????? ??????????: 26476001



???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 87 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 1.201 m²

??????? ?????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	26476001	???? ?????	449.000 EUR
????????	ca. 87 m²	?????	????????
????????	3	????????	????????
????????	2	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????	2003	?????	?????, ?????

???????? ?????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

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

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	13.01.2036	?????????????	
??????????????????		???????	76.00 kWh/m²a
?????? ???		?????????????	
		?????????????	
		?????????????	C
		???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2003
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ????????



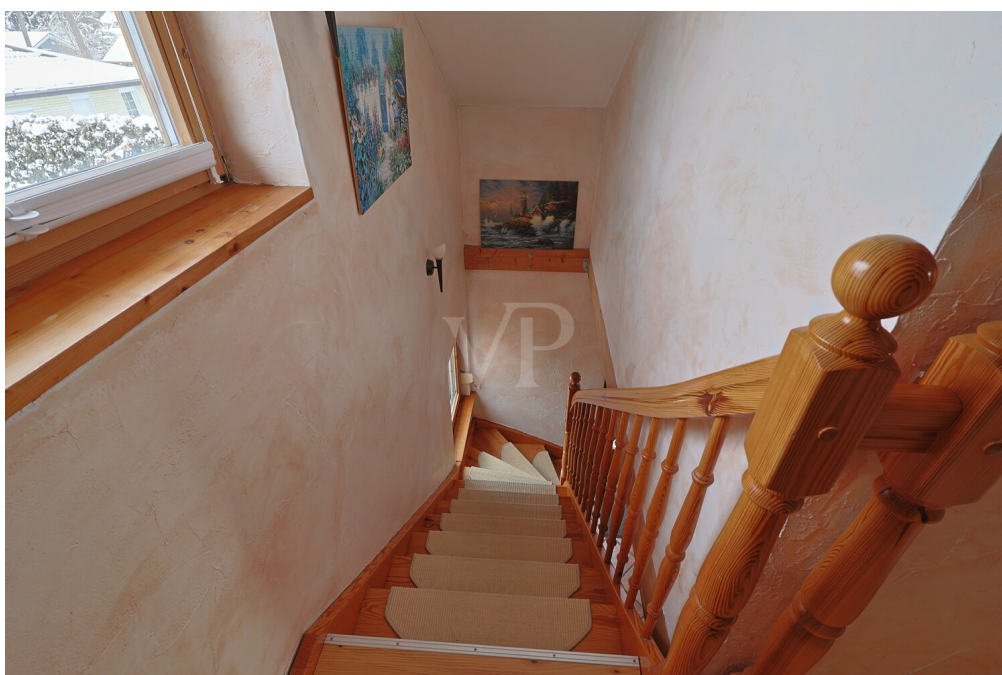
???????? ?????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ?????????



???????? ?????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ???????



???????? ?????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ?????????



???????? ?????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ???????



???????? ??????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

?? ????????



??????? ???????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

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

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 m², 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 m² 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.

??????? ???????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

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

Ausstattung

- Einfamilienhaus
- Baujahr 2003
- Wohnfläche Haupthaus ca. 87 m²
- Grundstück ca. 1.201 m²
- 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

??????? ???????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

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

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.

???????? ??????????: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

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

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

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