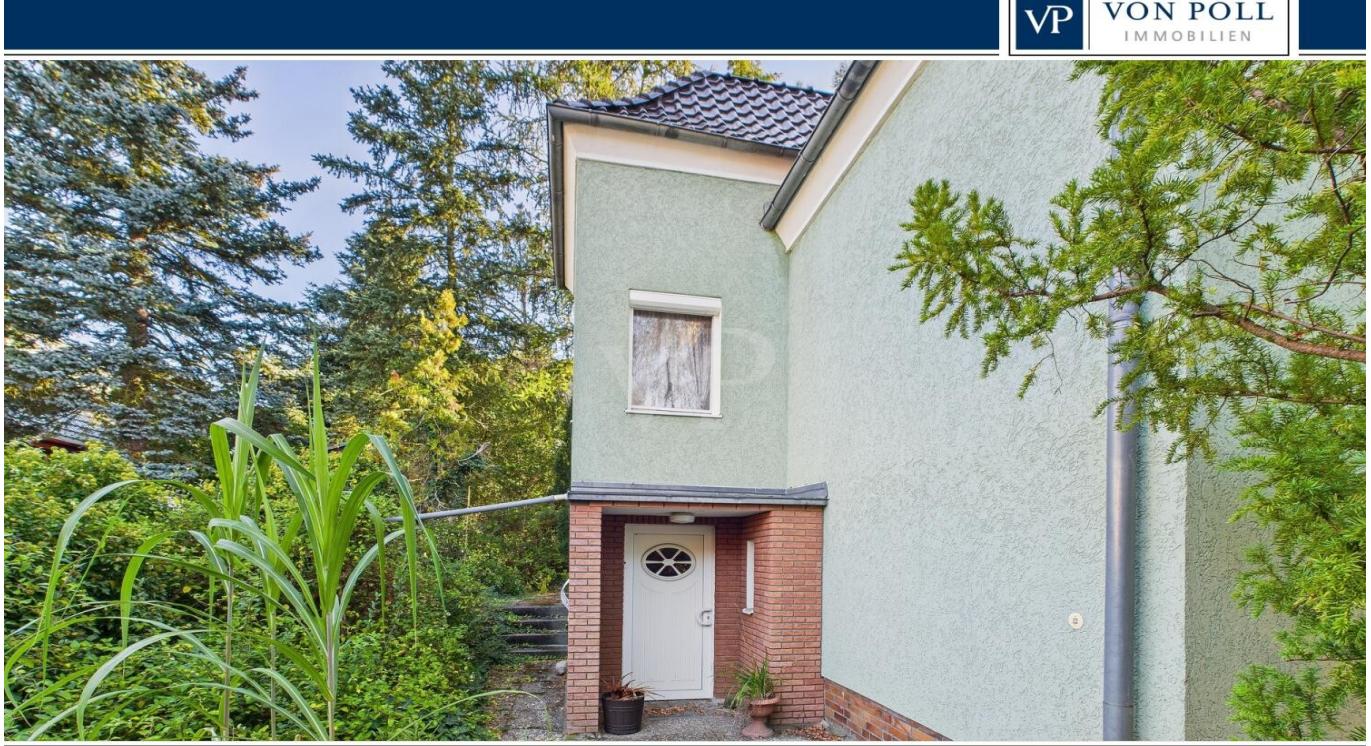


Zeuthen / Miersdorf

## Einfamilienhaus mit viel Potential, Gestaltungsmöglichkeiten und idyllischem Garten

???????: 25206086



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

?????: 300.000 EUR • ??????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ??????: 800 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ????? ??????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ???????????????

● ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25206086
???????????	ca. 84 m <sup>2</sup>
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1936
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	300.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????	???????????
???????	WC ????????????, ??????

????????? ??????????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## ????????????? ??????????

???????????	?????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	11.09.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	348.30 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1993
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

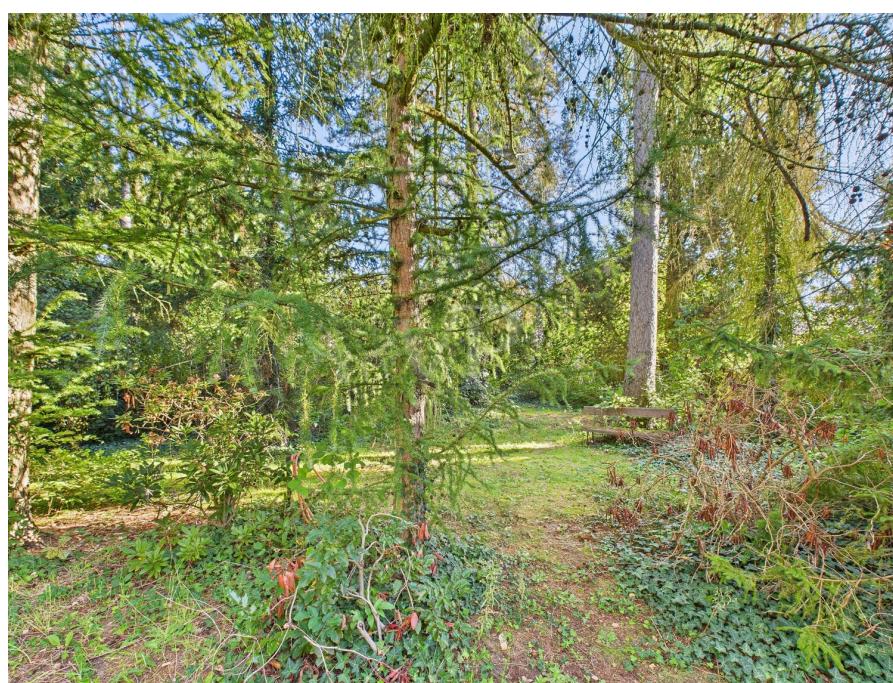
???????? ?????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

?? ???????



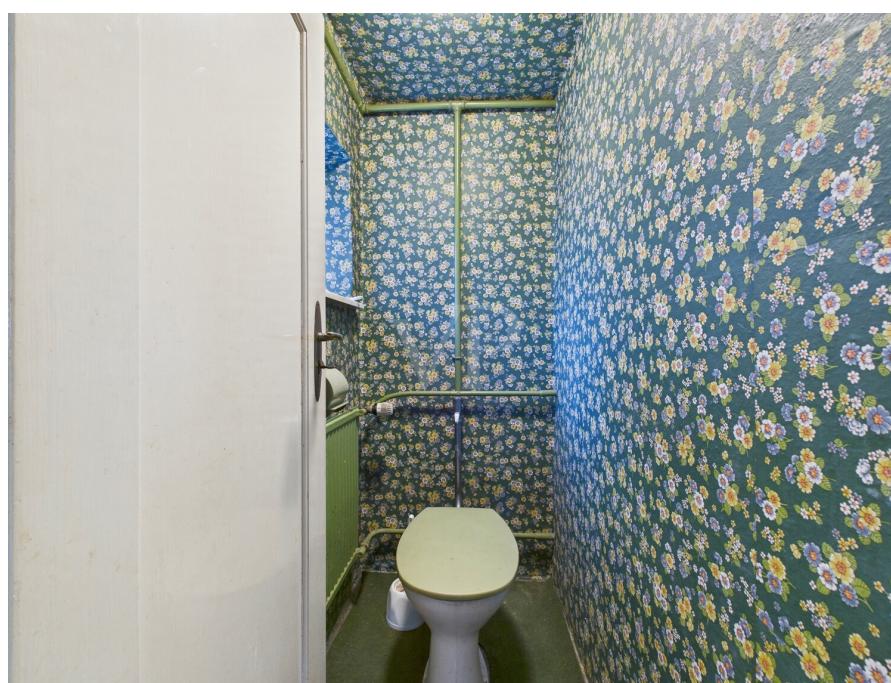
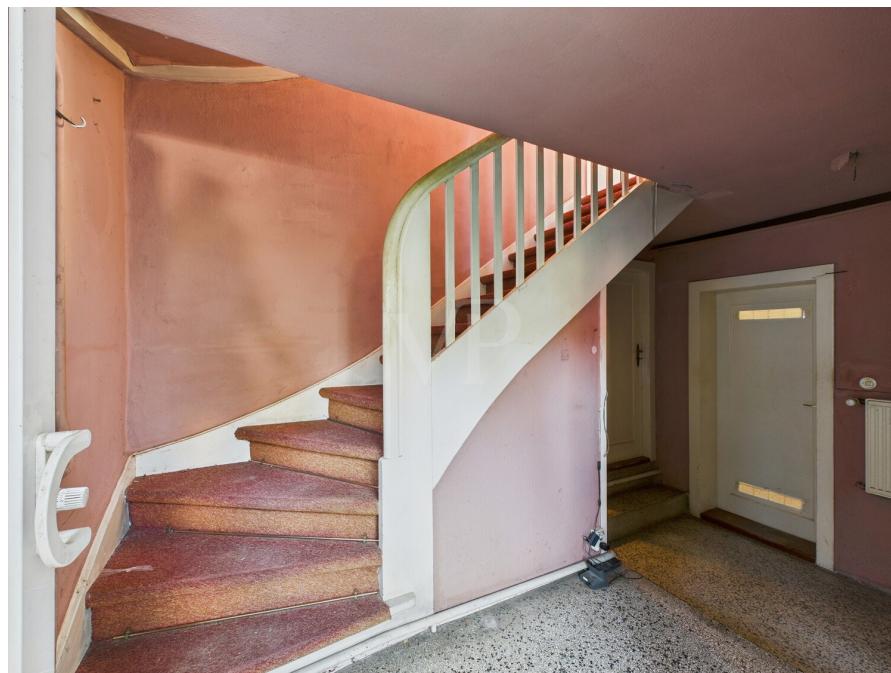
?????? ??????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

?? ??????



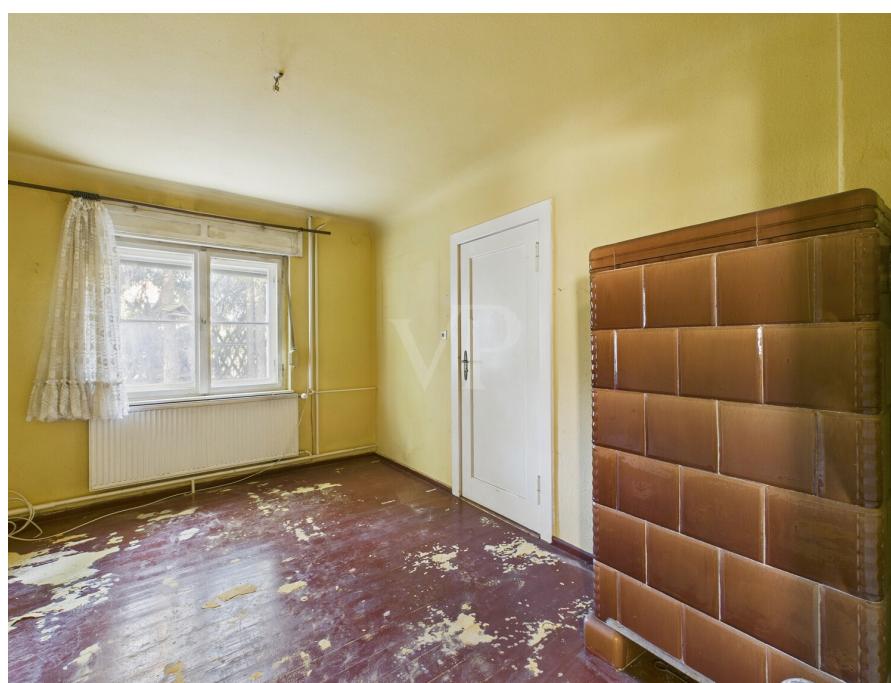
?????? ??????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

?? ??????



?????? ??????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

?? ??????



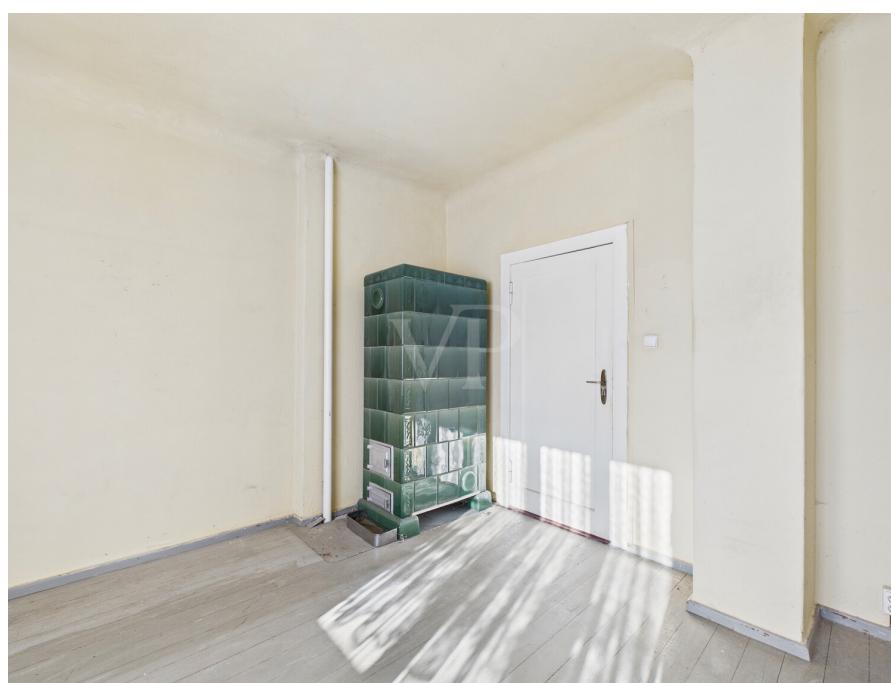
???????? ?????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

?? ???????



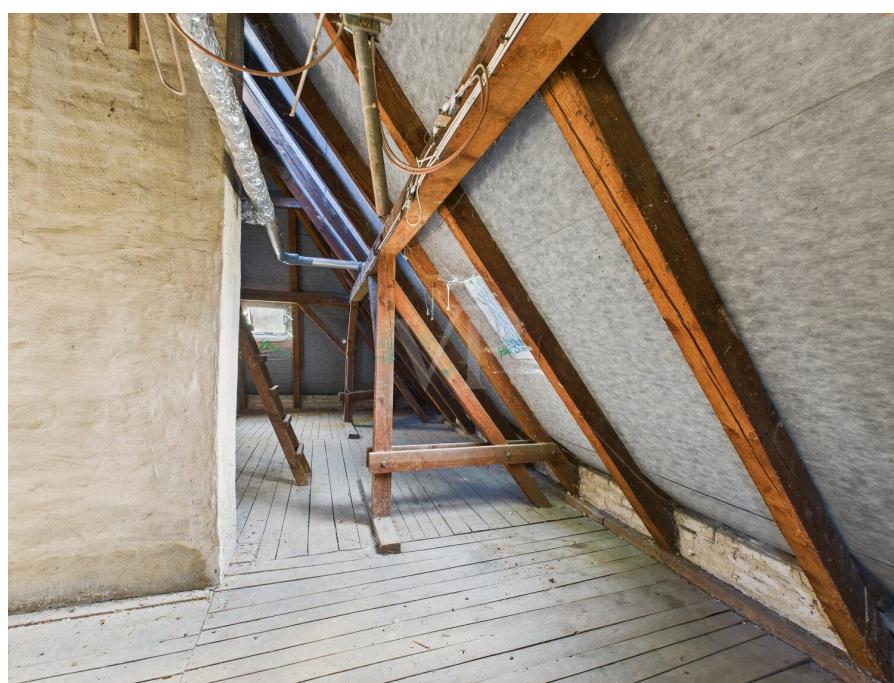
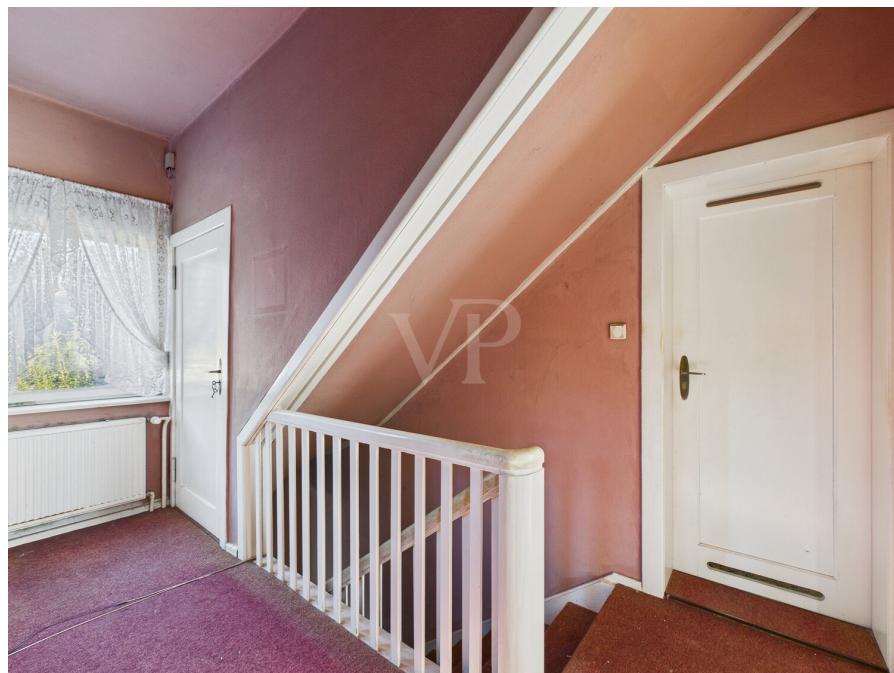
?????? ??????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

?? ??????



?????? ??????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

?? ??????



?????? ?????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

?? ??????



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

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

?????? ??????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## ??? ????

In einem gewachsenen Wohngebiet in Zeuthen, erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus mit viel Potential und Gestaltungsmöglichkeiten im Haus und im Garten. Das 1936 errichtete Haus wurde auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 800 m<sup>2</sup> errichtet und bietet Ihnen auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum für individuelle Wohnideen. Hier handelt es sich um ein klassisches Handwerkerobjekt, das durch seine Substanz und den außergewöhnlichen Garten zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung persönlicher Vorstellungen bereithält.

Das Raumangebot umfasst vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer und ein Gäste-WC runden den Wohnkomfort ab. Die Raumaufteilung ermöglicht individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die charakteristischen Fenster sind überwiegend mit manuellen Rollläden ausgestattet, die Ihnen Schutz und Privatsphäre bieten. Besonders erwähnenswert ist der Dachboden, der über eine normale Treppe erreichbar ist und zusätzliche Abstell- oder Ausbaufläche bietet.

Die Beheizung erfolgt sowohl durch drei traditionelle Kachelöfen als auch durch eine zentrale Heizungsanlage. Diese Kombination sorgt für ein behagliches Wohnklima. Die Kachelöfen verteilen wohlige Wärme und verleihen dem Haus ein besonderes Flair.

Genießen Sie den Blick in den gepflegten, weitläufigen Garten, in dem gewachsene Bäume ausreichend Schatten und Privatsphäre spenden. Die Grünfläche eröffnet viele Optionen für Spiel, Erholung oder sogar einen Gemüsegarten. Für Hobbygärtner und Bastler steht ein praktischer Holzgeräteschuppen im Garten bereit, der Stauraum für Werkzeuge und Geräte bietet.

Das Haus bietet durch einen zusätzlichen Ein- und Ausgang über einen Kellerraum besondere Flexibilität. Dieser Zugang eignet sich unter anderem für den direkten Zugang zum Garten oder als separates Entrée für Hobby- oder Arbeitsbereiche im Keller.

Im Inneren präsentiert sich das Gebäude in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Grundsubstanz ist jedoch gut erhalten und ermöglicht Ihnen als neuem Eigentümer weitreichende Entfaltungsmöglichkeiten. Ob umfangreiche Modernisierung oder kreative Neugestaltung – hier können Sie Ihre eigenen Pläne verwirklichen.

???????? ?????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

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

#### GEOGRAFIE:

Zeuthen liegt wenige Kilometer südöstlich der Berliner Stadtgrenze im Bundesland Brandenburg in einem von Spree und Dahme geprägten, sehr wasserreichen Flachland mit zahlreichen Seen in der Umgebung und dem Miersdorfer See im Ort. Zeuthen bietet hervorragendem Erholungscharakter, gelegen am Zeuthener See, nur 35 Minuten vom Zentrum der Metropole Berlin.

#### VERKEHR:

Zeuthen liegt zwischen dem Autobahndreieck Spreeau und dem Dreieck Schönefeld an der A10. Über Eichwalde zum Adlergestell führt die B 96a direkt in das ca. 30 km entfernte Zentrum von Berlin. Die Entfernung zur A10 über die Anschlussstelle Königs Wusterhausen beträgt ca. 5 km. Vom Bahnhof Zeuthen aus führen die S-Bahnlinien S8 nach Birkenwerder und die S46 bis nach Berlin Westend. Mit dem Bus gelangt man in ca. 20 Minuten direkt bis zum Flughafen BER.

#### INFRASTRUKTUR:

Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe, das A10 Center ist 5 km entfernt. Kitas und die Grundschule sowie die musikbetonte Gesamtschule "Paul Dessau" mit gymnasialer Oberstufe befinden sich im Zentrum von Zeuthen. Alle weiterführenden Schulen sind in Eichwalde und Königs Wusterhausen ansässig. Die Grundschule Villa Elisabeth ist eine staatlich anerkannte Privatschule und befindet sich in Wildau.

#### WIRTSCHAFT:

- BER Flughafen in Berlin-Schönefeld
- Standort des Forschungszentrums DESY
- Handwerksbetriebe, Tierarztpraxen
- Unterkünfte für Touristen, Hotels und Pensionen
- Apotheke, Ärzte, Fachärzte, Physiotherapie, Gastronomie, Einzelhandel des täglichen Bedarfs

#### FREIZEIT UND SPORT:

Die landschaftlichen Reize sowie die Nähe zum Wasser, laden zu Wanderungen und Radtouren durch flaches Gelände ein und machen den Ort beliebt. Im Umland prägen weitere Seen und ausgedehnte Wälder und Wiesen das Landschaftsbild. Weiterhin bietet Zeuthen ausgiebige Sportmöglichkeiten von Tennis über Gymnastik, Yoga, Handball, Fußball, Joggen, Reiten bis hin zu Segeln. Die Golfclubs Motzen, Groß-Kienitz und



VON POLL  
REAL ESTATE

Mahlow sind im Umkreis von max. 20 km erreichbar.

?????? ??????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## ????? ??????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 348.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ??????: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

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

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

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

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

---

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