

Zeuthen

# Vadonatúj kétlakásos ház tökéletes délnyugati fekvésű kerttel.

VP azonosító: 25206070



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

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 228 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 969 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25206070</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 228 m<sup>2</sup></b>
Szobák	<b>8</b>
Hálósobák	<b>6</b>
Fürdoszobák	<b>2</b>
Építés éve	<b>2014</b>
Parkolási lehetőségek	<b>4 x Felszíni parkolóhely</b>

Vételár	<b>890.000 EUR</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Az ingatlan állapota	<b>Újszeru</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Hasznos terület	<b>ca. 27 m<sup>2</sup></b>
Felszereltség	<b>Terasz, Erkély</b>

**VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	63.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



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.

**VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen**

## Az első benyomás

**TÖBB GENERÁCIÓS FIGYELEM!** Eladó egy szinte új, modern Bauhaus stílusban épült kétlakásos ház. Az ingatlan Zeuthenben, természeti környezetben, kiváló infrastruktúrával található. A 2014-ben épült ház egy körülbelül 969 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Körülbelül 228 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely két szinten 8 szobából áll. A belsőépítészet modern és nagyon tiszta. Az ingatlan egy 30 km/h-s sebességhatárig közlekedő zónában található, helyi és átmenő forgalommal. A közvetlen környezet jól karbantartott családi házak és kellemes lakóközösség jellemzi. Az ingatlan egyik fénypontja a tökéletes délnyugati fekvés és a téglalap alakú kert. A ház földszintjén részben fedett terasz, az emeleten pedig napos erkély található. Egy háromszoros zárral ellátott bejárati ajtón keresztül lehet bejutni a világos lépcsóházba. Innen a lakók önállóan juthatnak be a saját lakóegységeikbe. Mindkét emelet azonos alaprajzzal készült, így praktikus lakhatási koncepciót kínál két család számára. A földszinti és az emeleti lakások mindegyike tágas és világos elosztóval rendelkezik. Innen minden lakótér elosztott; Nincsenek összenyitható szobák. Minden lakáshoz tágas fürdőszoba tartozik, káddal, nagy zuhanyzóval, tükörrel ellátott mosdóval és ablakkal. A szaniterek és a szerelvények márkás termékekből készültek. Az ízléses és idotlen csempedizájn biztosan sikert arat. Minden lakás tágas elosztójába belépve azonnal megközelíthető a nagyméretű, napos és jól megtervezett, nyitott területek: nappali/étkező/konyha. A földszinti nappaliból közvetlenül a délnyugati fekvésű teraszra juthatunk, míg az emeleti lakáshoz erkély tartozik. A nappaliban padlótól mennyezetig érő ablakok közvetlen kilátást nyújtanak a kertre. A földszinti konyha gép nélkül van berendezve. Az emeleten található beépített konyha minden géppel felszerelt. A lépcsóház is egyszerűen és világosan lett kialakítva. A lakás felső elosztójába egy csempézett betonlépcső vezet rozsdamentes acél korláttal. Innen egy tetőablak biztosít hozzáférést a tetőhöz. A lépcsóház földszintjén található egy nagyméretű háztartási helyiség, amelyben az összes épületgépészet található, beleértve a futási rendszert is. Ez a helyiség ezért minden lakás lakói számára külön-külön megközelíthető. A lakások külön méroórákkal rendelkeznek. Minden emeleten saját méroóra található az áram, a gáz és a víz számára. Abban az esetben, ha külön méroóra leolvasására van szükség, az új tulajdonosnak ellenőriznie kell azok érvényességét. Az ingatlan külseje nyugalmat és pihenést kínál. A természetes kő terasz (travertin) csábít, hogy a nap végén családjával és barátaival kikapcsolódjon, és elmeneküljön a mindennapi élet nyüzsgéséből. Az új tulajdonos továbbra is beépítheti saját kerttervezési ötleteit a kertbe. **MEGJEGYZÉS:** Az ingatlan 2026 elején lesz beköltözhető.

**VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen**

## **Részletes felszereltség**

### **HAUS ALLGEMEIN:**

- Massive Bauweise
- Stahlbetondeckenkonstruktionen
- Hochwertige Dachhaut der Firma RESITRIX® - hochflexible Abdichtungsbahnen
- Gasbrennwerttherme
- 4 Solarmodule für Warmwasser- und Heizungsunterstützung
- Energieeffizienzklasse B
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Innenplissees im Erdgeschoss verbleiben an den Fenstern
- Naturstein-Fensterbänke im Innenbereich
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Massive Treppe mit Edelstahlgeländer
- Bodentiefe Fenster in den Wohn- und Essbereichen, Richtung Garten
- 2 Einbauküchen (EG ohne elektr. Geräte // OG mit elektr. Geräte)
- Fußböden mit hochwertigen Fliesen & Laminat belegt
- Einheitliches Innentürenbild (MDF Weiss)
- Alle Wohn- und Schlafräume mit TV- Anschlüssen ausgestattet
- SAT-TV Schüssel auf dem Dach
- Wohnräume mit Netzwerkanschlüssen ausgestattet
- Großes Elektropaket mit zusätzlichen Steckdosen im ganzen Haus
- Glasfaseranschluss bis in den HAR verlegt
- DSL-Anschluss vorhanden
- Gegensprechanlage mit Klingel für beide Wohnungen

### **AUSSENANLAGEN:**

- Carportfläche neben dem Haus vorbereitet (befestigter Untergrund)
- Holzgerätehaus für Gartengeräte
- Offene Unterstellmöglichkeit im hinteren Garten
- 2 separate Gartenwasserzähler
- Grundstück an 3 Seiten eingefriedet
- 4 Außen-Stellplätze vor dem Haus
- Platz für einen Carport vorhanden mit befestigten Untergrund
- Rasen, Zierpflanzen, Sträucher, Hecken
- Gepflasterte Terrasse mit Travertin Natursteinen, Süd-West-Ausrichtung
- Balkonboden mit WPC-Belag und Glasgeländer mit Edelstahlhandlauf

**VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen**

## Minden a helyszínrol

### **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. Vielseitige Veranstaltungen laden zu Kurzweil ein. In wenigen Fußminuten sind der Badestrand und ein Spielplatz erreichbar.

Weiterhin bietet Zeuthen ausgiebige Sportmöglichkeiten von Tennis über Gymnastik, Yoga,

**Handball, Fußball, Joggen, Reiten bis hin zu Segeltörns. Die Golfclubs Motzen, Groß-Kienitz und Mahlow sind im Umkreis von max. 20 km erreichbar.**

**VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**VP azonosító: 25206070 - 15738 Zeuthen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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