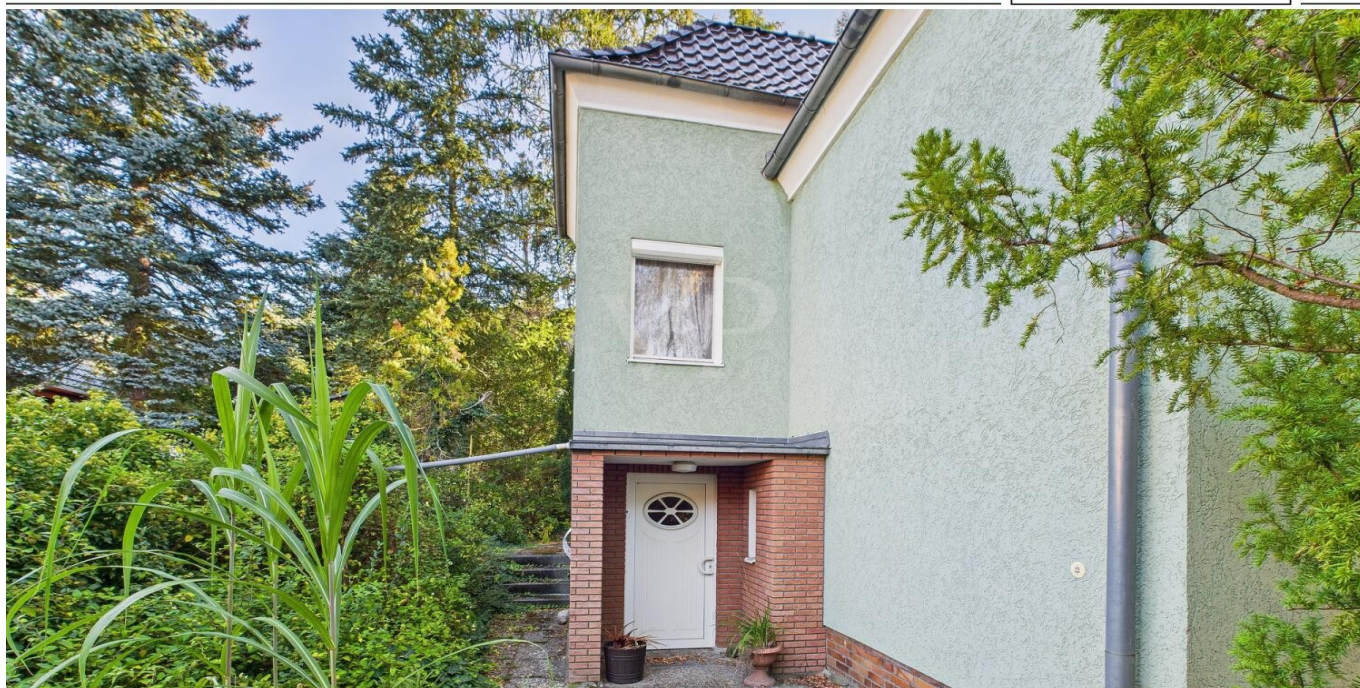


Zeuthen / Miersdorf

## Családi ház nagy potenciállal, tervezési lehetőségekkel és idilli kerttel

VP azonosító: 25206086



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

VÉTELÁR: 300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

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

VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25206086                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 84 m <sup>2</sup>    |
| Szobák                | 4                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1936                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 300.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Családi ház                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kert /<br>közös használat                                                  |

VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Tűzhely    |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 11.09.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 348.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                       |

VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Az ingatlan



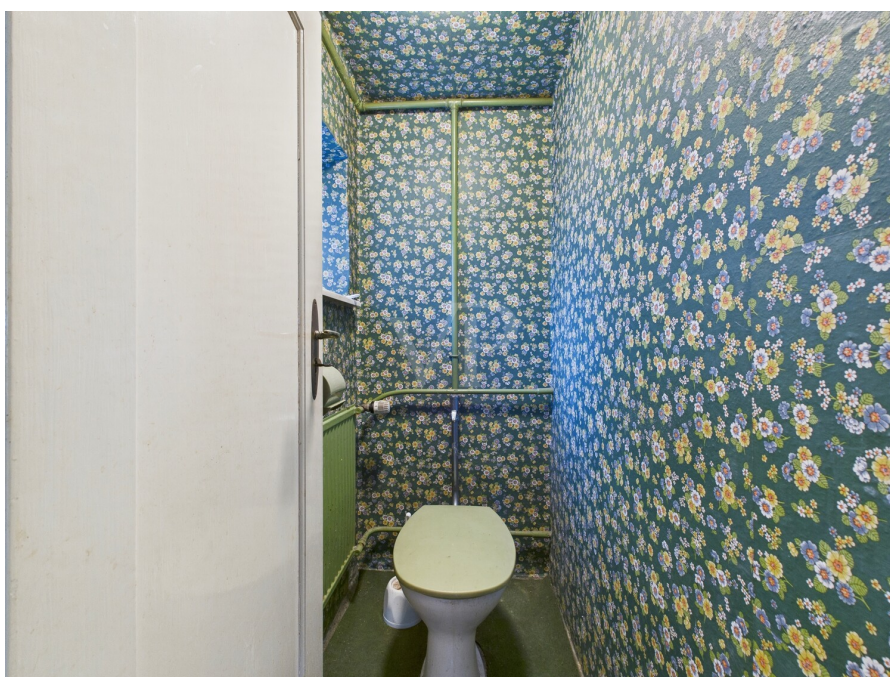
VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Az ingatlan



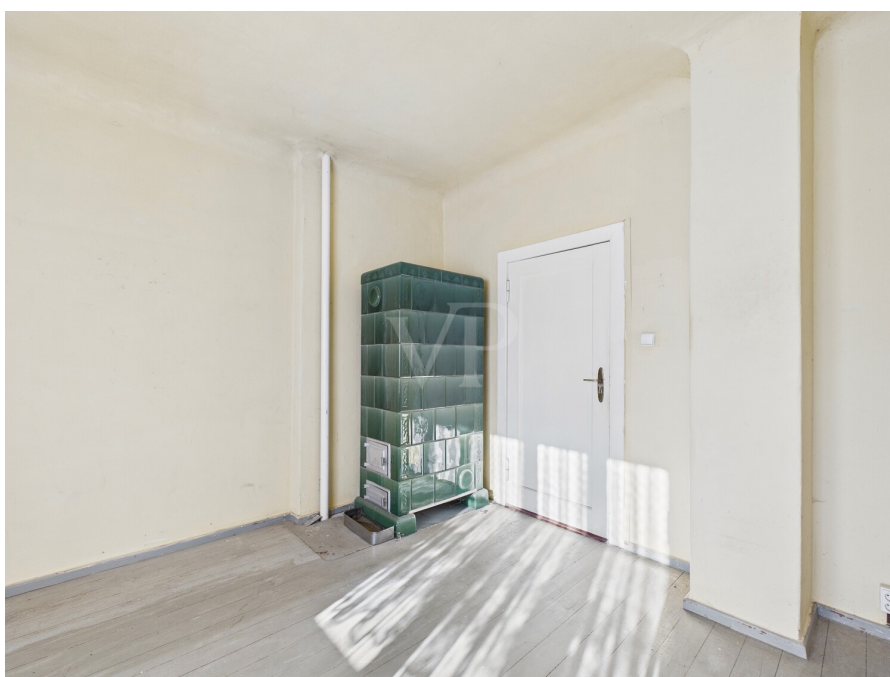
VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Az ingatlan



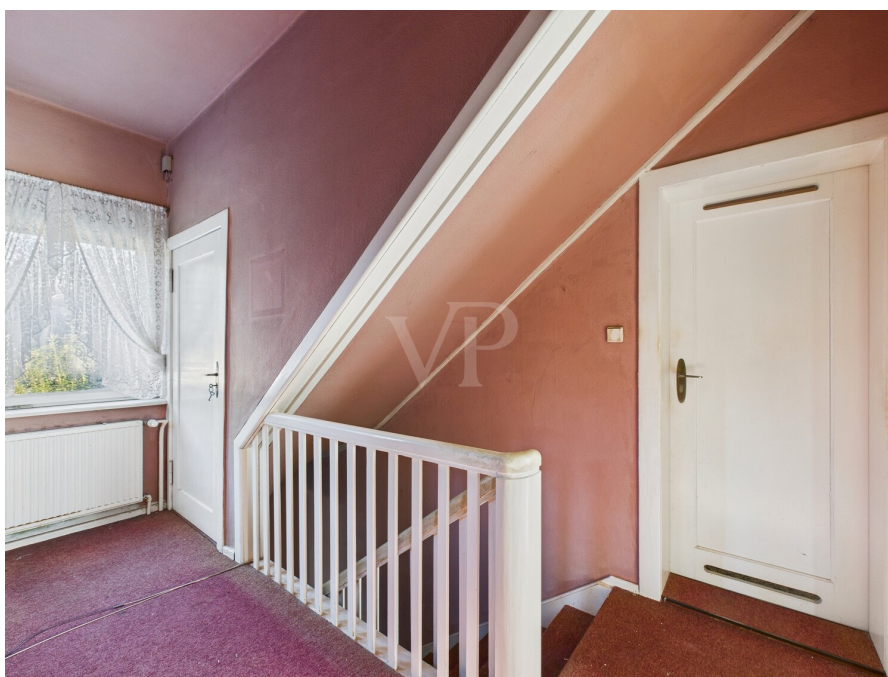
VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## 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: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Az első benyomás

Zeuthen egy jól felépített lakóövezetében várja Önt ez a különálló családi ház, amely rengeteg lehetőséget és kialakítási lehetőséget kínál belül és kívül egyaránt. Az 1936-ban épült ház egy körülbelül 800 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekszik, és körülbelül 84 m<sup>2</sup> lakóteret biztosít, rengeteg teret biztosítva az egyéni lakhatási ötleteknek. Ez a klasszikus kézműves példa masszív szerkezetével és kivételes kertjével számos lehetőséget kínál személyes elképzeléseinek megvalósítására. A házban négy szoba található, köztük három hálószoba, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. A fürdőszoba és a vendég-WC teszi teljessé a lakhatás kényelmét. Az elrendezés rugalmas lakhatási és munkakörnyezetet tesz lehetővé egy fedél alatt. A jellegzetes ablakok többnyire kézi redonyokkal vannak felszerelve, amelyek védelmet és magánéletet biztosítanak. Különösen figyelemre méltó a padlás, amely egy szabványos lépcsőn keresztül közelíthető meg, és további tároló- vagy átalakítóhelyet kínál. A fűtést három hagyományos cserépkályha, valamint egy központi fűtési rendszer biztosítja. Ez a kombináció kényelmes lakókörnyezetet teremt. A cserépkályhák kellemes meleget árasztanak, és különleges hangulatot kölcsönöznek a háznak. Élvezze a gondozott, tágas kert látványát, ahol az idős fák bőséges árnyékot és magánéletet biztosítanak. A zöldterület számos lehetőséget kínál játékokra, pihenésre, vagy akár egy veteményeskert kialakítására is. A kertben található praktikus, fából készült szerszámoskamra tárolóhelyet biztosít a hobbi kertészek és a barkácsolók számára. A ház kivételes rugalmasságot kínál a pincehelyiségen keresztüli további bejáratnak és kijáratnak köszönhetően. Ez a bejárat többek között alkalmas a kert közvetlen eléréséhez, vagy külön bejáratként a pincében található hobbi- vagy munkaterületekhez. Az épület belül felújításra szorul. Az alapszerkezet azonban szilárd, és új tulajdonosként széleskörű fejlesztési lehetőségeket kínál Önnek. Akár átfogó modernizációt, akár kreatív átalakítást képzel el – itt megvalósíthatja saját terveit.

VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Minden a helyszínról

### 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 Segeltörns. Die Golfclubs Motzen, Groß-Kienitz und

Mahlow sind im Umkreis von max. 20 km erreichbar.

VP azonosító: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## 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)