

Zühlsdorf

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potential.

**Codice oggetto: 26476001**



**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.201 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26476001	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 87 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	2		
Anno di costruzione	2003	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto

Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	13.01.2036	Consumo finale di energia	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La proprietà



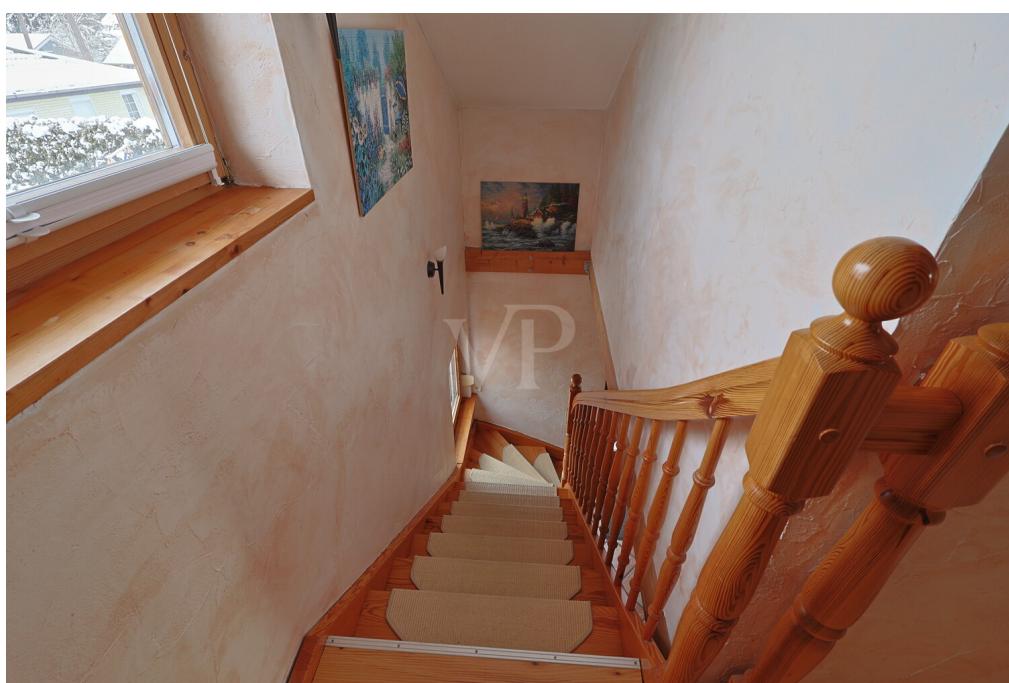
Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La proprietà



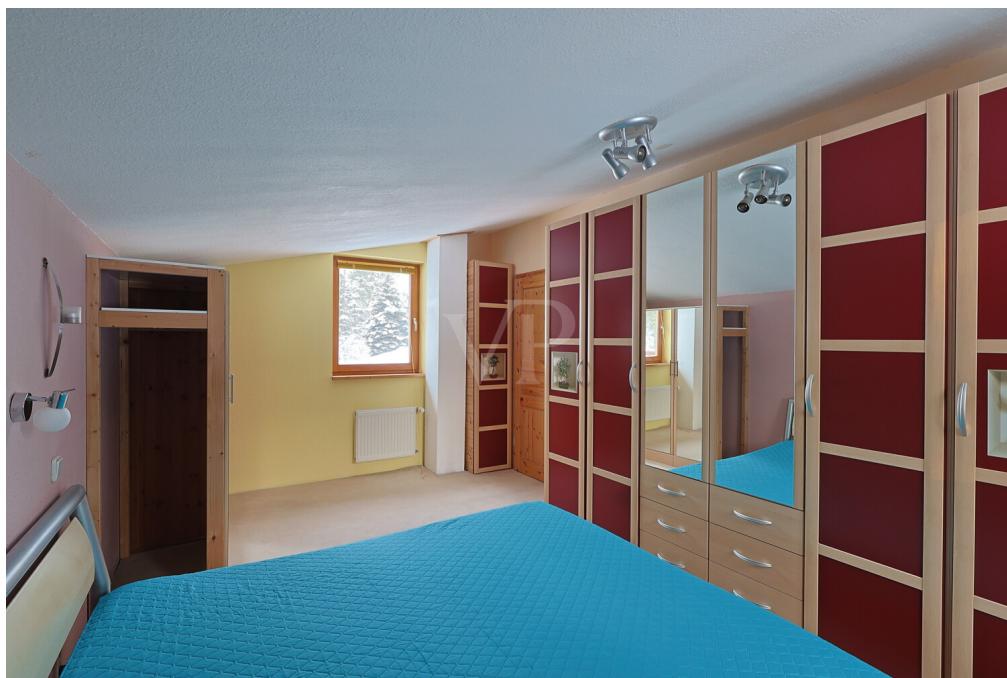
Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La proprietà



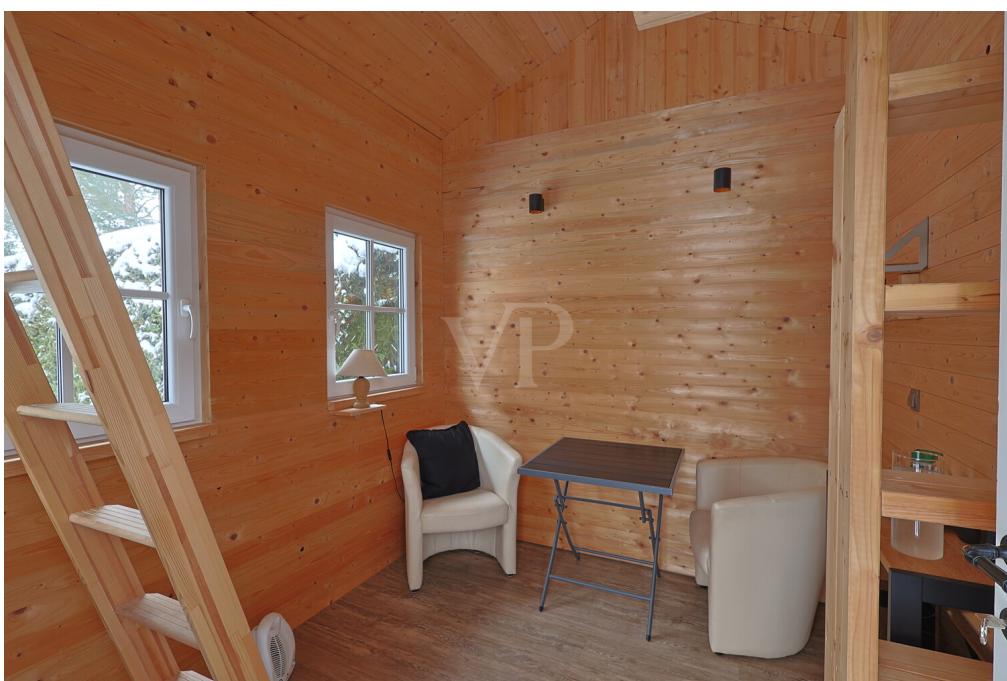
Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La proprietà



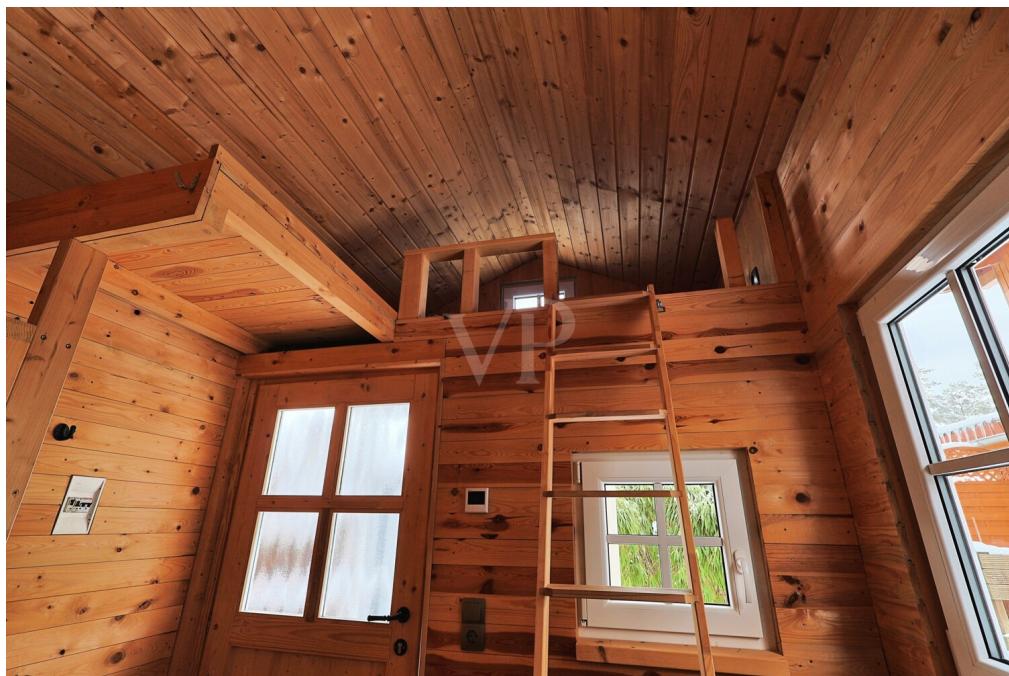
Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## Dettagli dei servizi

### Ausstattung

- Einfamilienhaus
- Baujahr 2003
- Wohnfläche Haupthaus ca. 87 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.201 m<sup>2</sup>
- 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

Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26476001 - 16515 Zühlsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martin Fräder

---

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 - 705 99 33

E-Mail: oranienburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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