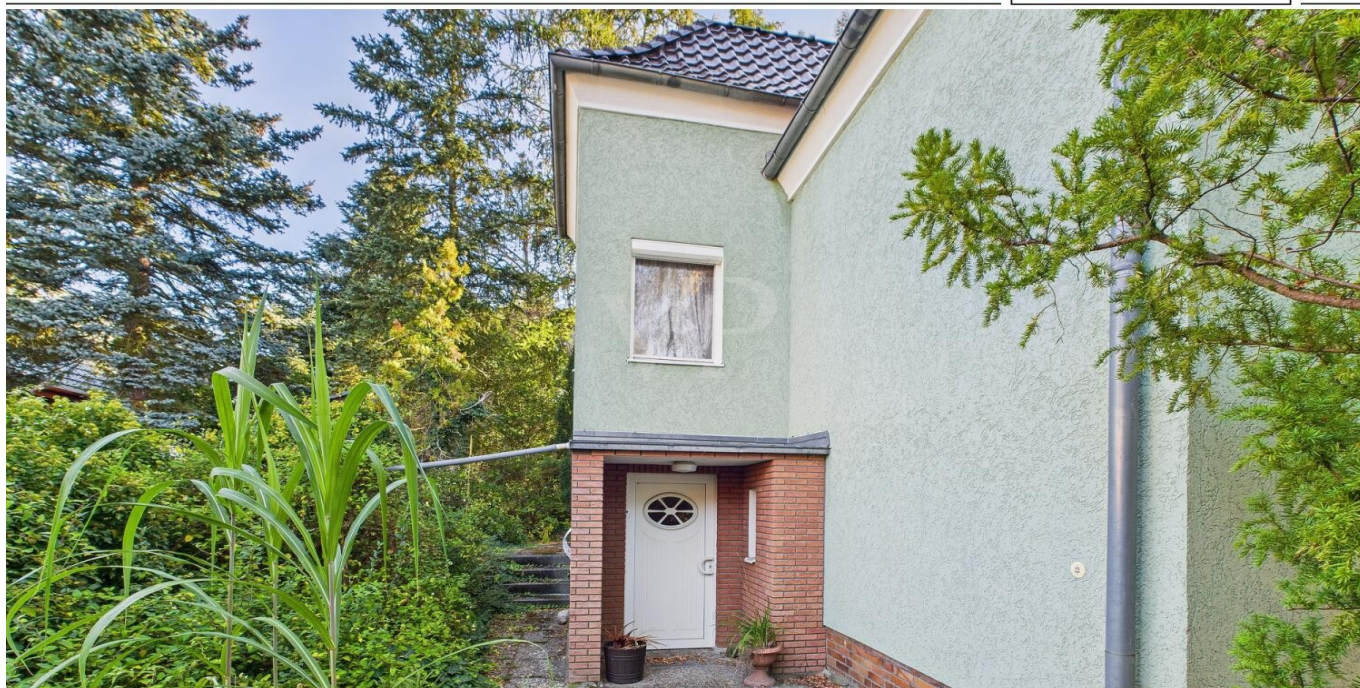


Zeuthen / Miersdorf

## Casa indipendente con grande potenziale, possibilità di progettazione e un giardino idilliaco

Codice oggetto: 25206086



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

PREZZO D'ACQUISTO: 300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25206086              |
| Superficie netta    | ca. 84 m²             |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1936                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 300.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune                                  |

Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa    |
| Riscaldamento                           | Gas        |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.09.2035 |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 348.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                             |

Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## La proprietà



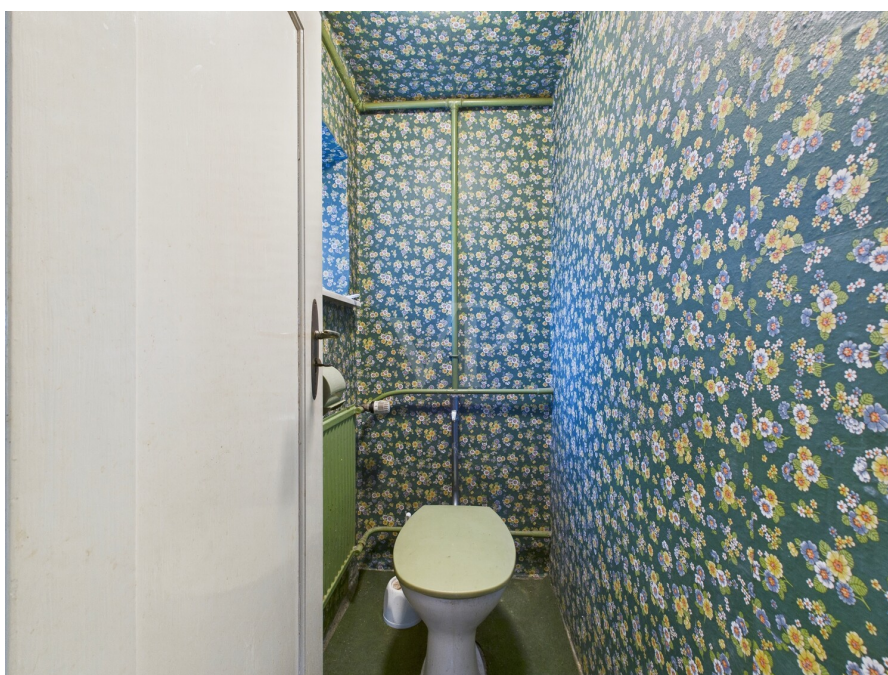
Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## La proprietà



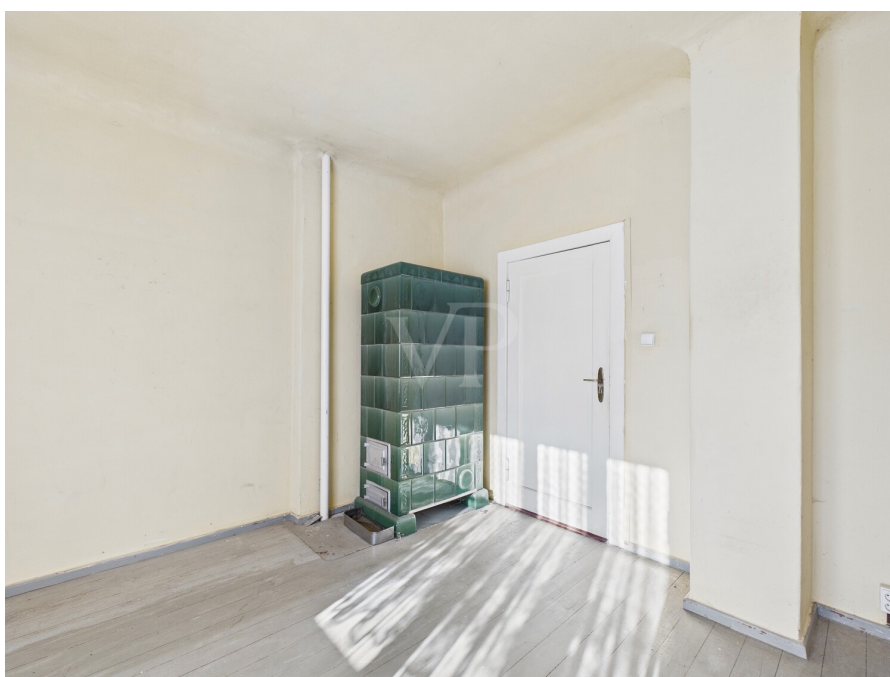
Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## La proprietà



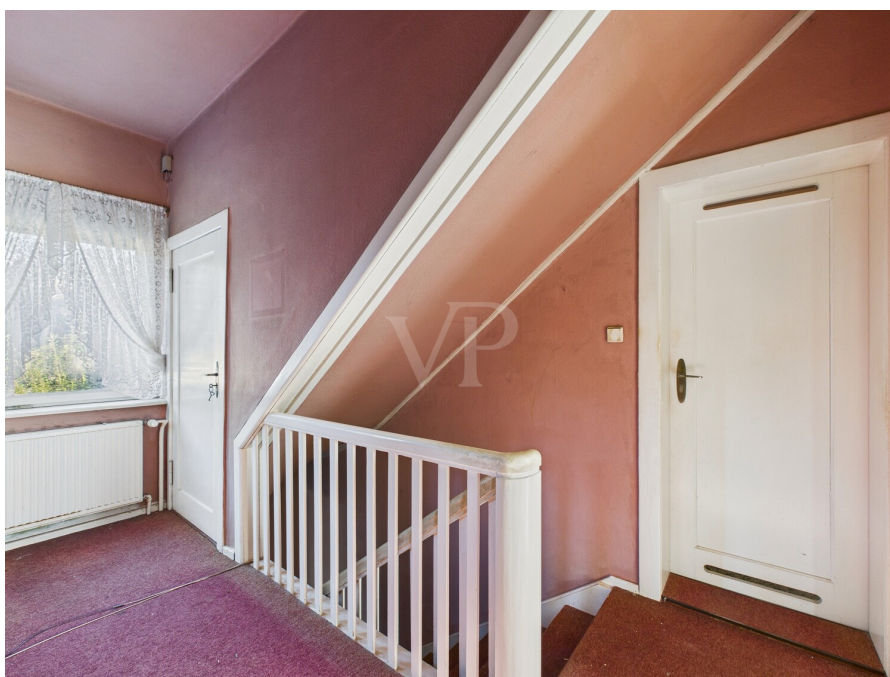
Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## La proprietà



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.

Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Una prima impressione

In una consolidata zona residenziale di Zeuthen, vi aspetta questa casa unifamiliare indipendente, con ampie possibilità di progettazione sia interne che esterne. Costruita nel 1936, la casa sorge su un ampio terreno di circa 800 m<sup>2</sup> e offre circa 84 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per idee abitative individuali. Questo classico esempio di artigianato, con la sua solida struttura e il suo giardino eccezionale, offre numerose opportunità per realizzare la vostra visione personale. La casa dispone di quattro stanze, di cui tre camere da letto, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Un bagno e un WC per gli ospiti completano il comfort abitativo. La disposizione degli spazi consente di vivere e lavorare in modo flessibile sotto lo stesso tetto. Le caratteristiche finestre sono per lo più dotate di tapparelle manuali, che garantiscono protezione e privacy. La mansarda, accessibile tramite una scala standard, è particolarmente degna di nota e offre ulteriore spazio di stoccaggio o di trasformazione. Il riscaldamento è fornito da tre tradizionali stufe in maiolica e da un impianto di riscaldamento centralizzato. Questa combinazione crea un ambiente abitativo confortevole. Le stufe in maiolica irradiano un piacevole calore e conferiscono alla casa un fascino speciale. Godetevi la vista dell'ampio giardino ben curato, dove alberi secolari garantiscono ombra e privacy. Lo spazio verde offre numerose possibilità di gioco, relax o persino un orto. Un pratico capanno in legno per gli attrezzi in giardino offre spazio per riporre attrezzi e attrezzature per gli amanti del giardinaggio e del fai da te. La casa offre un'eccezionale flessibilità grazie a un ingresso e un'uscita aggiuntivi tramite un locale interrato. Questo accesso è adatto, tra l'altro, per l'accesso diretto al giardino o come ingresso separato per aree hobby o di lavoro nel seminterrato. Internamente, l'edificio necessita di ristrutturazione. Tuttavia, la struttura di base è solida e offre a voi, in qualità di nuovi proprietari, ampie possibilità di sviluppo. Che abbiate in mente una ristrutturazione completa o una ristrutturazione creativa, qui potrete realizzare i vostri progetti.

Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25206086 - 15738 Zeuthen / Miersdorf

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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