

Kremmen / Groß-Ziethen

Sanierungsbedürftiger Altbau in historischer Dorflage: Neben Kirche und Schloss Ziethen

Número da propriedade: 25476004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PREÇO DE COMPRA: 210.000 EUR • ÁREA: ca. 146,38 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.198 m²

Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

Numa vista geral

Número da propriedade	25476004	Preço de compra	210.000 EUR
Área	ca. 146,38 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1935		

Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	16.03.2035	Procura final de energia	271.25 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1935

Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

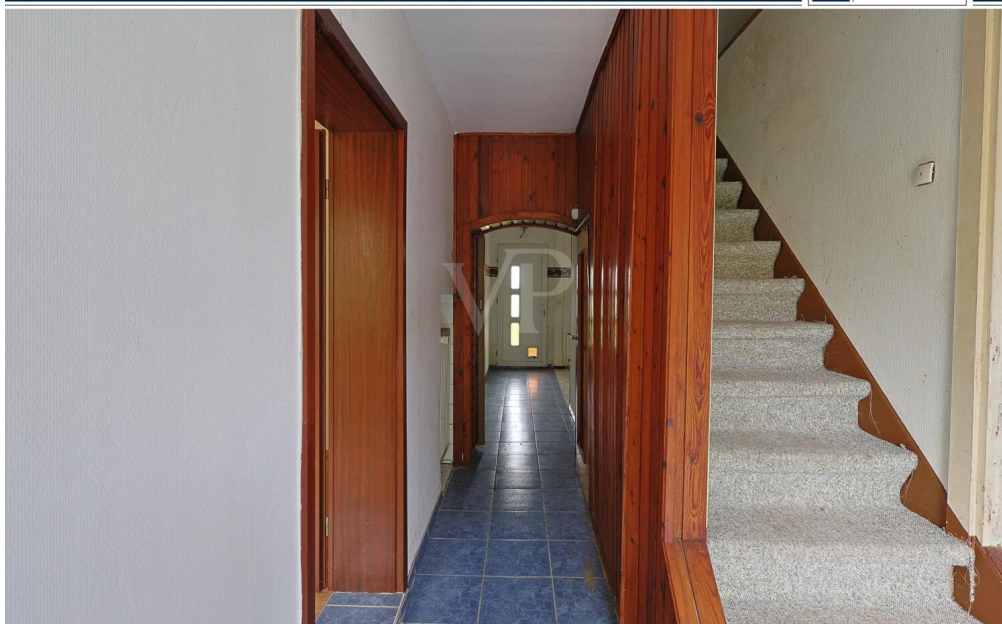
O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL

IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

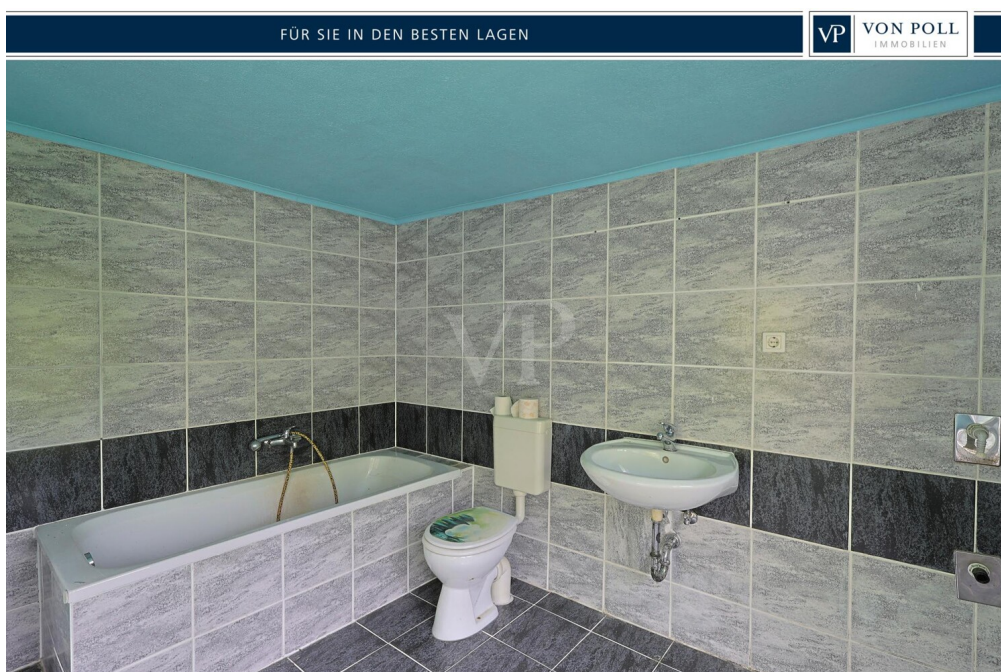
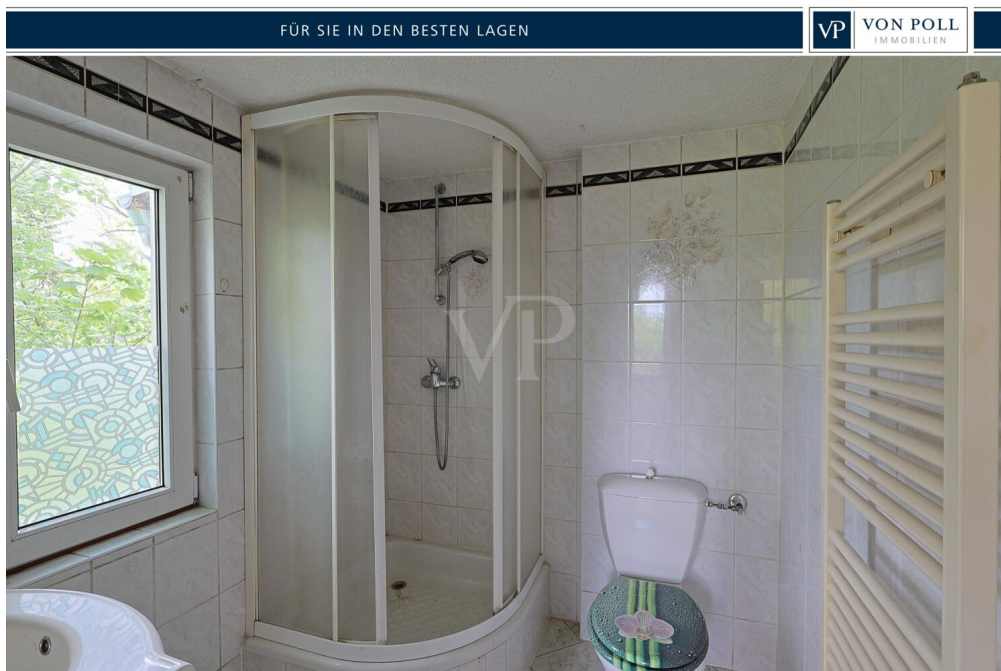
VON POLL

IMMOBILIEN



Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

O imóvel



Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

O imóvel



Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



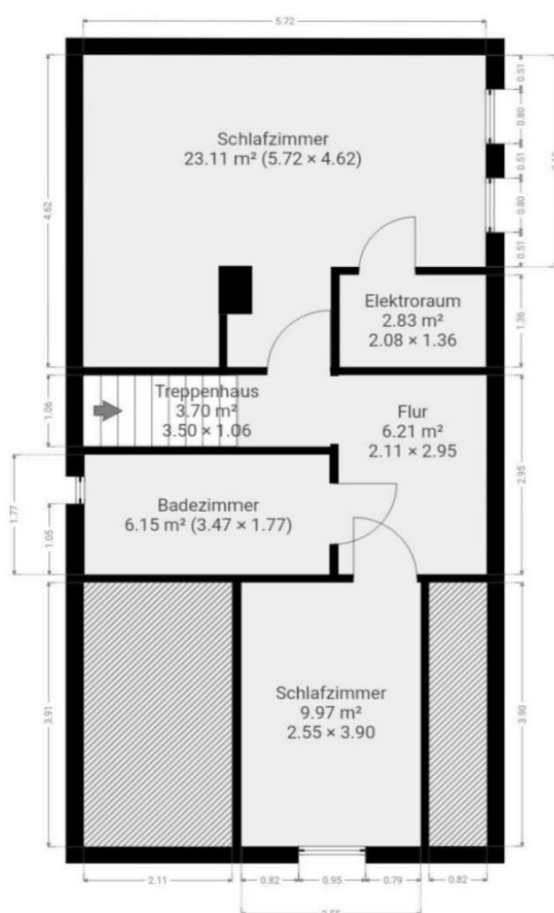
VON POLL
IMMOBILIEN



Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

Plantas dos pisos

Dachgeschoss



Erdgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

Uma primeira impressão

Das Einfamilienhaus in Groß-Ziethen liegt im historischen Dorfkern, unmittelbar neben der alten Dorfkirche und direkt gegenüber dem Schloss Ziethen. Wer das Grundstück betritt oder aus dem Wohnzimmerfenster schaut, sieht die Kirche nebenan und das Schloss direkt gegenüber. Eine Lage, die im Berliner Umland ihresgleichen sucht.

Das 1935 erbaute Wohnhaus wurde über viele Jahrzehnte bewohnt und steht seit einigen Jahren leer. Es ist umfassend renovierungs- und sanierungsbedürftig und wird ausdrücklich auch so angeboten. Wer hier kauft, kauft ein Projekt. Aber eines mit echten Qualitäten: mit Geschichte, gewachsener Substanz und dem Potenzial, aus einem Haus mit Charakter wieder ein besonderes Zuhause zu machen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 146 m² nach WoFIV, aufgeteilt auf Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist großzügig geschnitten: breiter Flur, zusammenhängende Wohn- und Essbereiche mit einem gemauerten Rundbogen dazwischen. Im Dachgeschoss zeigen sich freiliegende Holzbalken des originalen Dachstuhls. Wer das bei einer Sanierung erhält, bekommt einen Charakter, den kein Neubau ersetzen kann.

Die Haustechnik muss erneuert werden. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1995, Böden sind zu ersetzen, die Sanitäranlagen teilweise zu erneuern. In mehreren Räumen zeigen sich Feuchtigkeitsschäden, die im Zuge der Sanierung zu beheben sind. Der Energieausweis weist Klasse H aus (271,25 kWh/(m²·a)). Das alles ist im Kaufpreis eingerechnet.

Das 1.198 m² große Grundstück bietet viel Spielraum: großer Garten mit altem Baumbestand, zwei Garagen und ein Gartenhaus. Die Lage im Dorfkern ist ruhig, der Durchgangsverkehr gering.

Für Käufer, die bereit sind anzupacken, ist das hier eine Gelegenheit mit solidem Grundriss, einer besonderen Lage und einem Preis, der den Aufwand ehrlich einkalkuliert.

Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

Detalhes do equipamento

Grundstück & Außenbereich

- Grundstückgröße 1.198 m²
- Großer Garten mit altem Baumbestand
- Zwei Garagen auf dem Grundstück
- Gartenhaus mit verglaserter Front
- Einfriedung mit Mauer und Metallzaun zur Straße
- Breite Zuwegung und Einfahrt

Gebäude & Bausubstanz

- Einfamilienhaus, Baujahr 1935, massiv gebaut
- Keller mit Heizungsraum und Vorratsräumen
- Dacheindeckung mit Dachziegel
- Dachflächenfenster im ausgebauten Dachgeschoss
- Vollständiger Sanierungsbedarf in allen Räumen
- Feuchtigkeitsschäden an Innenwänden in mehreren Räumen

Innenausbau & Besonderheiten

- Wohnfläche ca. 146 m² nach WoFIV (EG ca. 108 m² / DG ca. 38 m²)
- Großzügiger Grundriss mit breitem Flur und mehreren Zimmern
- Freiliegende originale Holzbalken im Dachgeschoss
- Zwei Bäder / WC-Anlagen

Heizung & Technik

- Ölzentralheizung, Baujahr 1995, zu erneuern
- Öltank im Keller

Energie

- Energieausweis: Bedarfsausweis, Energieeffizienzklasse H
- Endenergiebedarf 271,25 kWh/(m²·a), gültig bis 16.03.2035

Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

Tudo sobre a localização

Groß-Ziethen ist ein Ortsteil der Stadt Kremmen im Landkreis Oberhavel, eingebettet in die weitläufige Kulturlandschaft nördlich von Berlin. Das Objekt liegt im historischen Dorfkern, unmittelbar neben der mittelalterlichen Feldsteinkirche und direkt gegenüber dem Schloss Ziethen. Eine Nachbarschaft, die im regionalen Markt außergewöhnlich ist.

Das Dorf ist ruhig und überschaubar, mit gewachsener Nachbarschaft und wenig Durchgangsverkehr. Die umgebende Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern bietet ideale Bedingungen für alle, die Natur und Ruhe dem städtischen Alltag vorziehen, ohne auf eine realistische Anbindung an Berlin zu verzichten.

Die Stadt Kremmen selbst bietet die wichtigsten Versorgungseinrichtungen des Alltags: Supermärkte, Apotheke, Arztpraxen, Kita und Grundschule. Das deutlich größere Oranienburg mit erweitertem Einzelhandel, Fachärzten und weiterführenden Schulen ist in ca. 15 bis 20 Fahrminuten erreichbar.

Die Bundesautobahn A10 (Berliner Ring) ist über die Auffahrt Kremmen in wenigen Minuten erreichbar. Von dort sind es ca. 35 bis 40 Fahrminuten bis ins Berliner Stadtzentrum, auch als tägliche Pendlerstrecke gut zu bewältigen. Der Bahnhof Kremmen liegt wenige Minuten entfernt und bietet Regionalbahnverbindungen Richtung Berlin-Gesundbrunnen. Mit dem PKW ist der S-Bahnhof Borgsdorf (Linie S1) über Oranienburg in ca. 20 bis 25 Minuten erreichbar.

Für Familien und Paare, die mehr Raum, Natur und Ruhe suchen, ist Groß-Ziethen eine ernst zu nehmende Option mit echtem Dorfcharakter und realistischer Erreichbarkeit der Hauptstadt.

Número da propriedade: 25476004 - 16766 Kremmen / Groß-Ziethen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martin Fräder

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 - 705 99 33

E-Mail: oranienburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com