

Schönefeld – Großziethen

# Neuwertige Doppelhaushälfte der Energieeffizienzklasse A in sehr beliebter Lage

Objektnummer: 24096043



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

KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 390 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24096043
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	625.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	35.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte in Massivbauweise aus dem Jahr 2018, die durch ihren gepflegten Zustand und ihre räumliche Aufteilung sofort überzeugt. Die Immobilie befindet sich am Ende einer ruhigen Stichstraße auf einem ca. 390 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet auf ca. 190 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf ein ansprechendes Wohnumfeld legen. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich auf einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss sowie zwei Schlafzimmer im Obergeschoss und ein Dachstudio verteilen. Beide Ebenen verfügen zudem über ein Tageslichtbad. Die größtenteils bodentiefen und abschließbaren Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten somit optimale Sicherheit und Verdunkelung. Alle Räume verfügen über LAN-Anschlüsse, die eine optimale Vernetzung ermöglichen. Die offene Wohnküche besticht durch eine moderne und hochwertig ausgestattete Einbauküche der Marke Nolte. Das Untergeschoss bietet auf 53 m<sup>2</sup> zusätzlich praktischen Stauraum, den Hauswirtschaftsraum sowie ein komfortables Zimmer, das wohnlich ausgebaut für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung steht. Im gesamten Haus erzeugt eine effiziente Fußbodenheizung angenehme Wärme. Die Energieeffizienzklasse A und eine Solarthermie zur Warmwasserbereitung sorgen für eine umweltfreundliche Energieversorgung. Ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge ist auf den vier Stellplätzen vorhanden. Der nach Südwest ausgerichtete Garten bietet viel Sonne und lädt mit zwei Terrassen zu jeder Tageszeit zum Verweilen im Freien ein. Ein praktisches Gartenhäuschen rundet die Außenanlagen ab. Die Doppelhaushälfte bietet eine ideale Gelegenheit für Käufer, die eine neuwertige Immobilie in gepflegter, ruhiger Umgebung sowie Nähe zu Berlin und zur Natur suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses.



Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Ausstattung und Details

Das Grundstück ist in Wohnungseigentum aufgeteilt:

- Grundstück, davon Miteigentumsanteil 50/100 = ca. 321 m<sup>2</sup>.
- Verkehrsfläche davon Miteigentumsanteil 1/11 = ca. 69 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 114 m<sup>2</sup>, durch das Dachstudio mit seiner wohnlich ausgebauten Nutzfläche von ca. 23 m<sup>2</sup> stehen insgesamt ca. 137 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

- Lage am Ende einer Stichstraße
- Massivhaus
- Zugang vom Garten zum Feld
- Vollunterkellert - Beton WU (wasserundurchlässig)
- Energieeffizienzklasse A
- Solarthermie zur Erwärmung des 300-Liter-Warmwasserspeichers
- moderne und zeitlose Einbauküche der Marke Nolte mit Siemens-Elektrogeräten
- Fenster mit abschließbaren Olivengriffen und elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
- LAN-Zugang in allen Räumen
- Kaminanschluss vorhanden
- Garten in Südwest-Ausrichtung
- 2 Terrassen (Süd und West)
- Gartenhaus
- 4 Stellplätze

Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Alles zum Standort

Besonders die geographische Lage mit der direkten Anbindung an die Berliner Ortsteile Lichtenrade, Buckow sowie Rudow bietet eine hohe Wohnattraktivität für Berliner und Brandenburger. Großziethen ist ein Ortsteil der Gemeinde Schönefeld im Land Brandenburg. Wohngrundstücke sind hier im ruhigen, grünen Vorort sehr beliebt, da sie in der Nähe des Flughafens und Berlins liegen, aber von dessen Auswirkungen weitgehend verschont bleiben, da Großziethen parallel zum Flughafen liegt. Die Umgebung Großziethens lädt zu ausgedehnten Wald- und Wiesenspaziergängen sowie Radtouren ein. Idyllische Seen bieten schöne Bade- und Angelmöglichkeiten. Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen, Kindergärten, Schulen, ein Freibad, Apotheken, Post, Banken, Sparkassen und Restaurants runden das Angebot ab. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Reiten und Golf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Bundesautobahnen A10 und A13 sowie die Bundesstraßen 96 und 96a verbinden Großziethen direkt mit dem Umland, die angrenzende Landesstraße L 75 direkt mit Berlin-Buckow. Durch den Ort verkehren mehrere Buslinien, die die Berliner Ortsteile Lichtenrade, Buckow und Rudow sowie den Flughafen Berlin Brandenburg miteinander verbinden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind der S-Bahnhof Waßmannsdorf sowie in Berlin der S-Bahnhof Lichtenrade und der U-Bahnhof Rudow.

Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 35.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Objektnummer: 24096043 - 12529 Schönefeld – Großziethen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow  
E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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