

Gosen / Neu Zittau

# Gepflegtes, vollunterkellertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gosen / Neu Zittau

Objektnummer: 24016014



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 477 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

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

Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24016014
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	77.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Die Immobilie



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.

Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Ein erster Eindruck

Dieses 1997 gebaute und gepflegte vollunterkellerte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Gosen- Neu Zittau. Das schön angelegte Grundstück mit ca. 477 m<sup>2</sup>, lädt Familie und Freunde ein zum Entspannen und Verweilen. Die Immobilie verfügt über eine großzügig gepflasterte Einfahrt mit PKW- Stellplätzen und einem Carport auf dem Grundstück. Die moderne gepflasterte Zuwegung wirkt ansprechend und einladend. Des Weiteren ist die Liegenschaft vollständig eingefriedet und ein gepflegter Pflasterweg zur Süd-West-Terrasse ist ebenfalls vorhanden. Ein modernes "Biohort"-Gerätehaus aus Metall, eine begrünte Pergola, Rasen, Ziersträucher, Beete, Hecken sowie Obstbäume runden die Außenanlagen ab und laden ein den Tag ausklingen zu lassen und sich von der Hektik des Alltags zu erholen. Im Garten kann der neue Eigentümer noch jede Menge eigene Ideen zur Gestaltung einbringen und ein Gartenbrunnen unterstützt bei der Bewässerung. Durch einen überdachten Eingangsbereich betritt man die gepflegte Immobilie. Das beheizte Untergeschoss bietet neben einer großzügigen Waschküche, eine Werkstatt, ein Gäste-WC, ein ausgebautes Schlafzimmer und einen praktischen, weiteren Hausein- und -ausgang. Im Erdgeschoss erreicht man vom Flur aus die moderne Küche aus 2020, die mit allen elektrischen Geräten ausgestattet ist und einen Blick in den Garten bietet. Weiterhin gelangt man vom Flur direkt in den Wohn- und Essbereich mit Austritt auf die Terrasse, wie auch aus dem anliegenden, weiteren Zimmer im Erdgeschoss. Das Wannenbad mit WC rundet das Erdgeschoss ab. Über eine Holzterasse gelangt man in das Dachgeschoss, welches sich in 2 helle Zimmer mit Balkonzugang, das Duschbad mit WC und einer weiteren Küche unterteilt. Aktuell wird das Haus von 2 Generationen bewohnt und das Dachgeschoss ist dahingehend ausgebaut. Über eine Raumsparterre hat man Zugang in den Spitzboden, welcher weiteren Stauraum und Abstellmöglichkeiten bietet. Die Immobilie ist mit manuellen Rollläden im EG ausgestattet und hat 2016 eine neue Heizung erhalten. Die Eigentümer haben immer auf eine sorgfältige Instandhaltung geachtet und eine Menge weitere Modernisierungen vorgenommen, wie z.B. Zaunanlage, Pflasterarbeiten, Terrasse, Fassade, Dachreinigung, etc.). Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns Ihren Besichtigungstermin! HINWEIS: Die Immobilie ist erst ab Anfang 2025 bezugsbereit, da die Eigentümer zum Jahresbeginn in die neue Heimat ziehen.



Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Ausstattung und Details

### IMMOBILIE:

- gepflegter Zustand
- "Ex-Norm" Fertigteilhaus
- vollunterkellert (beheizt)
- separater Kellereingang
- Schlafzimmer im Keller ausgebaut
- Gäste-WC im KG, Wannenbad im EG, Duschbad im DG
- Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung
- 2016 neue Heizungsanlage
- Farbanstrich Holzgiebel und Balkon im Jahr 2024
- Spanndecken im Erdgeschoss 2020
- Insektenschutzgitter
- Internetverfügbarkeit: 100 Mbit/s
- Eingangsbereich überdacht
- neue Einbauküche aus 2020 im EG
- weitere Einbauküche im DG
- DG aktuell Einliegerwohnung
- Spitzboden bietet weitere Nutzfläche
- Balkon

### AUSSENANLAGEN:

- gepflegter Zustand
- 1 Carport-Stellplatz sowie min. 1 freier Stellplatz
- eingefriedet
- gepflasterte Terrasse und Einfahrt
- Gartenbrunnen
- Pergola mit Sitzecke
- Gerätehaus "Biohort" aus Metall
- Ziersträucher, Beete, Rasen und Obstbäume
- Wintergewächshaus

Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Alles zum Standort

**LAGE:** Gosen-Neu Zittau ist eine amtsangehörige Gemeinde mit knapp 3.200 Einwohnern im brandenburgischen Landkreis Oder-Spree und liegt direkt im südöstlichen Speckgürtel von Berlin. Sie wird vom Amt Spreenhagen verwaltet. Gosen-Neu Zittau liegt direkt an der Spree und grenzt unmittelbar an den Oder-Spree-Kanal und den Seddinsee (Berlin). Die Nachbargemeinden sind Berlin (Ortsteil Schmöckwitz und Müggelheim), Erkner, Königs Wusterhausen und Spreenhagen. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Gosen und Neu Zittau, aus den Gemeindeteilen Burig und Steinfurt sowie dem Wohnplatz Zwiebusch. Gosen und Neu Zittau wurden am 26. Oktober 2003 im Rahmen der Gemeindegebietsreform Brandenburgs zwangsweise zusammengeschlossen.

**VERKEHR:** Gosen-Neu Zittau liegt an den Landesstraßen L 30 (Königs Wusterhausen–Rüdersdorf) und L 39 (Gosen bis zur Berliner Landesgrenze (Ortsteil Berlin-Müggelheim)). Mit dem Auto gelangt man bequem in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 10 oder der B96a und B1 sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn. In ca. 50 - 60 Minuten erreicht man mit dem Auto bzw. Bus und Bahn das Stadtzentrum von Berlin. **INFRASTRUKTUR:** Im Ortsteil Neu-Zittau finden Sie die Grundschule "Schule an der Spree", die Johannes-Gutenberg-Oberschule (Privatschule der Docemus Privatschulen GmbH) und die Bertha-von-Suttner-Fachoberschule (Privatschule der Docemus Privatschulen GmbH). **NATUR/FREIZEIT:** In Neu-Zittau befindet sich das Heimatmuseum und in Gosen die Heimatstube. Jährlich zu Ostern findet das Spreetreiben statt. In Schwimmanzügen geht es von Neu Zittau die Spree entlang in Richtung Berlin nach Erkner zum Strandbad. Die Teilnehmer tragen kuriose Schwimmhilfen und werden von bis zu 5.000 Besuchern an der Strecke bewundert und angefeuert.

Objektnummer: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b Erkner  
E-Mail: [erkner@von-poll.com](mailto:erkner@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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