

Zeuthen – Zeuthen

# Hochwertige Villa in sonniger und ruhiger Lage - Mehrgenerationenkonzzept oder Gewerbe möglich!

CODE DU BIEN: 23206060



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

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.480 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23206060
Surface habitable	ca. 182 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1928
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	105.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## La propriété





CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## La propriété



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.

**CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen**

## Une première impression

Auf einem parkähnlichen, ca. 1.460 m<sup>2</sup> großen Grundstück, befindet sich diese traumhafte Villa aus dem Jahr 1928. Durch die Hanglage präsentiert sich die Immobilie erhaben über dem Grundstück und stellt das Bauwerk würdevoll in den Mittelpunkt der Parkanlage. Die Villa wurde von den jetzigen Eigentümern im Jahr 2012-2013 aufwendig saniert und heutigen Wohnbedürfnissen angepasst. Historische Elemente des Hauses wurden erhalten, aufgearbeitet und erneuert. Prägnante Elemente aus dem Bauhausstil sind erkennbar. Die Villa bietet eine Grundfläche (Wohn- und Nutzfläche) von ca. 320 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch ihren historischen Charakter mit opulenter Deckenhöhe von ca. 2,70 m im Erdgeschoss, sowie einem großzügigen Treppenflur mit aufgearbeiteter original Holzterrasse. Die Innentüren wurden aufwendig restauriert und besitzen überwiegend noch originale Türbeschläge - passend zum Charakter des Hauses, Von der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse am Haus hat man einen traumhaften Blick in die Natur und in den großzügigen Garten. Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein massives Gästehaus mit einem großen Zimmer, ein spannendes Baumhaus für die Kids und eine PKW-Garage mit einem Gründach. HINWEIS: Die Souterrain-Etage könnte hervorragend als "stilles Gewerbe" oder zweite Wohneinheit genutzt werden. Möchten Sie sich einen Eindruck von diesem herrschaftlichen Anwesen verschaffen? Dann stehen wir Ihnen jederzeit gern für Besichtigungstermine zur Verfügung!

**CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen**

## Détails des commodités

### VILLA ALLGEMEIN:

- Kernsanierung im Jahr 2012-2013
- Sanierung aller Gewerke (Wasser, Abwasser, Gas, Elektrik, Fassade, Dach usw.)
- Hauseingangstür (3-fach verriegelt) von und alle neuen Fenster von 2013
- Massivbauweise des Gebäudes
- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung von 2001
- Fassade mit WVS-Dämmung und neuer Strukturputz
- Dach: Zwischensparrendämmung und Deckendämmung
- alle originalen Holz-Kastenfenster wurden aufgearbeitet und mit Gummilippen versehen
- ansprechende Fensterläden (Holz) im Außenbereich der Fassade
- alle Böden sind mit Dielen versehen (teilweise original)

### SOUTERRAIN:

- ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- komplett beheizt und tagesbelichtet
- Waschmaschinenraum mit Fenster und Waschbecken und Abstellraum (HA)
- Sauna mit Vorraum und Fenster (mobile Sauna)
- separate Dusche, Waschbecken und WC mit Fenster
- zwei große Zimmer, Böden mit Industrieparkett ausgelegt

### ERDGESCHOSS:

- Diele: originale Holzterasse zum OG mit authentischem Kokosteppich versehen
- doppelflügelige Holz-Durchgangstüren zum Wohnzimmer
- neue Holz-Fenster im EG (Pilzkopfverriegelung) mit Sonderhöhen zur Terrassenseite
- Austritt zur Süd-West-Terrasse, Lärchenholz (ca. 31 m<sup>2</sup>)
- großes Wohn- bzw. Lesezimmer mit Austritt zur Terrasse
- großer Warmluftkamin (9 KW) mit 4 Lüftungsklappen und Glasscheib
- moderne Einbauküche mit allen elektrischen Markengeräten
- echte Abluft der Dunstabzugshaube nach außen

### OBERGESCHOSS:

- Masterbad: große Glasdusche (ebenerdig), Waschtisch, Wanne, WC
- Masterbad: original Einbauschränke, Fußboden mit Dielen versehen
- großes Ankleidezimmer mit Dachgaube und originale Einbauschränk
- Schlafzimmer mit Gaube und privaten Zugang zum Masterbad (ensuite)
- Kinderzimmer

### DACHGESCHOSS:

- Warmdach: ausgebauter Raum für Spiel-, Hobby-, Schlaf- oder Lagerflächen
- tagesbelichtet, da Dachfenster vorhanden

- Fläche komplett beheizt, Dielenboden

**GRUNDSTÜCK/AUSSENBEREICH:**

- die Grundstücksfläche verteilt sich über zwei Flurstück-Nr.
- Terrasse aus lasiertem Lärchenholz
- parkähnliches Grundstück durch schönen, alten Baumbestand
- Grundstück ist komplett eingefriedet
- separate Einfahrt zur Garage
- massives Sommerhaus mit Keller und extra breite Schlosddielen, unbeheizt
- gepflasterte Sitzecke mit Feuerschale am Sommerhaus, Holzlager
- Gartenwasserzähler für Bewässerung des Grundstücks

CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## Tout sur l'emplacement

**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. **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. Vielseitige Veranstaltungen laden zu Kurzweil ein. 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.

CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 105.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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