

Zeuthen

# Einfamilienhaus mit sonnigem Grundstück in Best Lage von Zeuthen

????????? ??????????: 24206025

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 91 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 676 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24206025	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 91 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	3	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	2	????????????	MwSt.) des
????????????		????????????????	beurkundeten
????????????	1	????????????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1936	??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1 x ?????????? ???	??????	????????????????
	?????????????, 1 x	????????	????????
	????????????? ??????		
	?????????????, 1 x		
	????????		

???????? ??????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????? ???????	??????? ???????	176.00 kWh/m²a
	??????	???????????	
?????????????	22.05.2034	?????????????	F
?????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	??????		

???????? ????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

?? ????????



???????? ??????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

?? ?????????



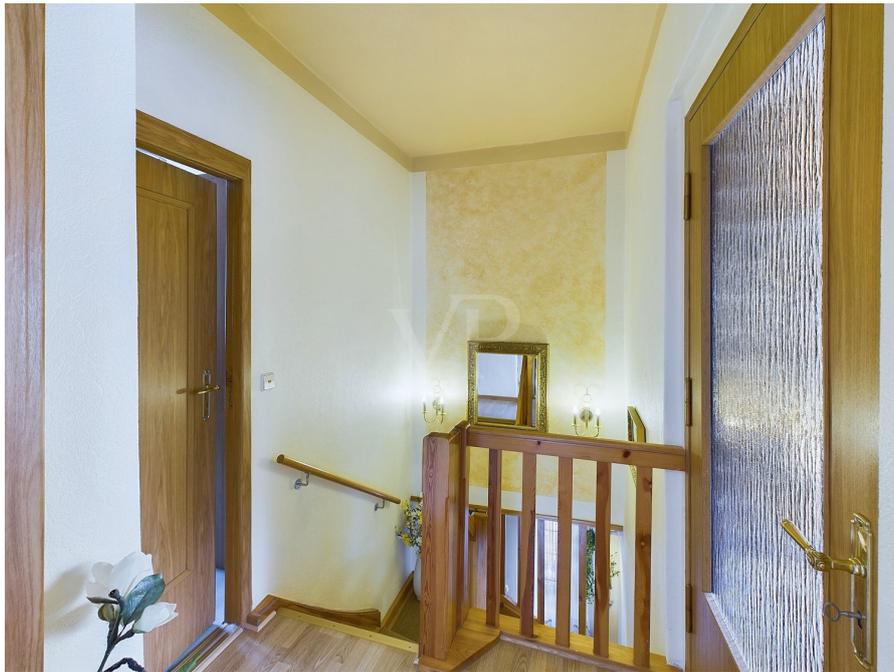
???????? ?????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

?? ?????????



???????? ????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

?? ????????



??????? ???????: 24206025 - 15738 Zeuthen

?? ????????



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.

??????? ????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

??? ?????? ???????????

Verkauft wird ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1936, in bevorzugter Wohnlage von Zeuthen. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und seinerzeit mit einem Walmdach versehen, welches 1992 mit Tonziegeln gedeckt worden ist. Es handelt sich um ein "Warmdach" (der Dachboden ist gedämmt). Des Weiteren wurde das Mauerwerk im Jahr 2009 nachträglich ausgeblasen, um die Energieeffizienz zu verbessern. Die Fenster sind aus doppelt-verglastem Kunststoff und wurden 1991 erneuert. In diesem Zuge erhielten alle Fenster Rollläden, teilweise mit Insektenschutz. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup>, verfügt über 3 Zimmer und einen Souterrain, der den Wohnraum erweitert. Über einen seitlichen Eingang (Abgang), links vom Haus, betritt man den Souterrain. Durch den neu errichteten und überdachten Eingangsbereich (Wintergartenbauweise), gelangen Bewohner und Besucher trockenen Fußes in das Haus. Ursprünglich wurde die Infrastruktur des Hauses so geplant, dass man das Haus straßenseitig betritt. Die derzeitigen Eigentümer haben den Wohnraum optimiert und den ehemaligen Flur in zusätzlichen Wohnraum erweitert. Vom Flur des Souterrains gelangt man linksseitig in die gepflegte Einbauküche, die mit allen elektrischen Geräten ausgestattet ist. Am gleichen Flur befindet sich das Duschbad mit WC, Waschtisch und Fenster. Ein Hauswirtschaftsraum schließt sich an, hier wurde die Brennwerttherme platziert. Eine Waschmaschine, ein Trockner sowie zusätzliche Abstellflächen sind hier möglich. Ein Arbeitszimmer befindet sich auf gleicher ebene. Über eine Echtholz-Treppe gelangt man in das Erdgeschoss (Hochparterre) des Hauses. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer. Aktuell werden zwei davon als Schlafzimmer und eines als Wohnzimmer genutzt. An dem größeren Schlafzimmer befindet sich ein zusätzliches WC mit Waschbecken und Fenster. Das sonnige Grundstück ist rechteckig geschnitten und nach Nordwesten ausgerichtet. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 676 m<sup>2</sup>. Der sonnige Garten mit gepflegtem Rasen, Hecken und Zierpflanzen, verwandeln das Grundstück in eine wunderbare Freizeit-Oase. Im hinteren Teil des Grundstückes befindet sich ein weiteres Nebengebäude, welches aktuell als Gästehaus und Hobbyraum genutzt wird. Dieses Gebäude verfügt über weitere ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ist an Strom und Heizung angeschlossen (wird über Brennwerttherme vom Haupthaus versorgt) . Der Dachboden des Nebengebäudes sowie die Rückseite des Nebengebäudes sind ebenfalls gedämmt. Das Dach wurde 2002 mit einem pulverbeschichtetem Aluminiumdach belegt. Angrenzend daran befindet sich die Garage, die Platz für einen PKW bietet. Ein Holz-Carport fügt sich an das Wohnhaus an. Das Grundstück wurde mit einer Zaunanlage eingefriedet und befindet sich in einem sehr gepflegtem Zustand. Diese Immobilie ist ideal für zwei Personen geeignet sowie für kleine Familien mit einem Kind. Homeoffice-Tätigkeiten oder die Ausübung eines stillen Gewerbes könnten im Nebengebäude

platziert werden. Die Immobilie ist bereits an das Glasfasernetz angeschlossen. Die Immobilie kann nach Absprache mit den Verkäufern zeitnah übergeben werden.

??????? ????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

????????????????? ??? ??????????

EINFAMILIENHAUS:

- 3 Zimmer, ca. 91 m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- Fenster 2-fach verglast, Rollläden vorhanden
- teilweise Insektenschutz
- Einbauküche mit allen elektrischen Geräten, Abluft
- Fußböden mit Laminat, Linoleum und Fliesen belegt
- Brennwertherme von 2007
- zwei Solarmodule auf dem Dach für Brauchwasser
- Glasfaseranschluss im Haus

AUSSENANLAGEN:

- Grundstück komplett eingefriedet
- gepflegte Zaunanlage
- 1Garage (1PKW), 1Carport (1 PKW)
- gepflasterte Hofeinfahrt bis zur Garage
- Tiefbrunnen für Gartenwasser
- weiteres Nebengebäude für Gäste/Hobby
- Starkstromanschluss vorhanden

??????? ???????: 24206025 - 15738 Zeuthen

??? ??? ??? ???????????

**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 - TH Wildau (Technische Hochschule) - 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. Der Segelverein Zeuthen ist in wenigen Gehminuten von der Immobilie aus zu erreichen und bietet Wasserliebhabern den perfekten Ausgleich zum Berufsalltag. 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.

??????? ????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 176.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24206025 - 15738 Zeuthen

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)