

Zeuthen – Zeuthen

Familienfreundlicher Bauhaus-Klassiker - energieeffizient saniert gemäß KfW-Standard

????????? ??????????: 23206060



www.von-poll.com

????? ??????: 1.050.000 EUR • ??????????: ca. 248 m² • ?????????: 8 • ??????? ?????: 1.480 m²

???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

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

???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23206060	????? ???????	1.050.000 EUR
????????????	ca. 248 m ²	??????	?????
?????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	2		
????? ?????????????	1928	????? ?????????????	2013
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 80 m ²
		??????	????????, ??????, ?????, ???????????????? ?????????

????????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	105.50 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	31.08.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

?? ?????????



???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

?? ?????????



???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

?? ?????????



???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

?? ????????



???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

?? ????????



???????? ??: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

?? ????????



???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

?? ?????????



???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

?? ?????????



??????? ???????: 23206060 - 15738 Zeuthen – 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.

??????? ???????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

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

Auf einem großzügigen Grundstück mit altem Baumbestand befindet sich diese Villa aus dem Jahr 1928. Durch das leicht ansteigende Gelände überragt das Bauwerk die Nachbarhäuser und präsentiert sich im Mittelpunkt der Gartenanlage. Die Villa wurde von den jetzigen Eigentümern im Jahr 2012-2013 saniert und heutigen Wohnbedürfnissen angepasst. Im Mittelpunkt standen dabei Energieeffizienz und Wärmeschutz gemäß KfW-Standard, Nachhaltigkeit und eine hochwertige Ausstattung mit Liebe zum Detail. Der Altbaucharme des Hauses wurde erhalten, in dem prägende Elemente des Bauhaus-Stils wie z. B. Kassetentüren, originale Holztreppe und Dielen aufgearbeitet und erneuert wurden. Die Villa bietet viel Wohn- und Nutzfläche (ca. 320 m²) und beeindruckt durch ihren historischen Charakter mit einer Deckenhöhe von ca. 2,70 m im Erdgeschoss, sowie einem großzügigen Treppenflur mit aufgearbeiteter, originaler Holztreppe. Die Innentüren wurden aufwendig restauriert und besitzen noch originale Türbeschläge - passend zum Charakter des Hauses. Eine offene Küche und der mit einer Flügeltür verbundene Wohn-Essbereich sorgen für ein kommunikatives Ambiente. Ein großer, gemütlicher Warmluftkamin bietet an kalten Tagen wohlige Wärme. Von der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse am Haus hat man den Blick in die Natur und in den großzügigen Garten. Durch die ruhige Anliegerstraße gibt es kaum Autoverkehr. Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein massives Gästehaus mit einem großen Zimmer, ein spannendes Baumhaus für Kids und eine PKW-Garage mit einem Gründach. Insgesamt kann man sagen, dass die neuen Besitzer dieser Immobilie in den nächsten Jahren keine Sanierungskosten zu erwarten haben. Die Energiekosten sind vergleichsweise niedrig und der Sprung zu den erneuerbaren Energien wäre ohne weiteren Aufwand möglich. HINWEIS: Die autarke Souterrain-Etage eignet sich sehr gut für ältere Kinder, als Arbeitszimmer-Bereich ("Stilles Gewerbe") oder Einliegerwohnung für Familienangehörige oder Gäste.

???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

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

AUF EINEN BLICK:

1. Altbaucharme mit Liebe zum Detail nachhaltig saniert
2. Energieeffizient KfW-zertifiziert, effektiver Sonnen- und Wärmeschutz
3. Hochwertig ausgestattet
4. Viel Platz für Familien mit Kindern

VILLA ALLGEMEIN:

- Solide, massive Bausubstanz mit zeittypischen Elementen
- Energieeffiziente Sanierung nach KfW-Standard
- > Dämmung der Gebäudehülle (Wärmeverbundsystem, 22 cm)
- > Geschossdecken- und Dachdämmung
- > Holzsprossen-Fenster Ug-Wert 0,6
- > durchgefärbter Strukturputz an der Fassade
- effektiver Sonnen- und Wärmeschutz, u. a. außenliegende Fensterläden
- Sanierung aller Gewerke (Wasser, Abwasser, Gas, Elektrik, Fassade, Dach usw.)

2012/2013

- neue Fenster und Hauseingangstür (3-fach verriegelt) von 2013
- Nachhaltigkeit
- > Aufarbeitung und Verwendung historischer Bauelemente
- > Original-Dielenböden
- Hochwertige Ausstattung
- > Sanitärobjekte von Duravit "Starck 3"
- > Warmluftkamin
- > Sauna

SOUTERRAIN:

- ca. 85 m² Wohn- und Nutzfläche
- zwei große, sonnige Zimmer mit Sprossenfenstern, Industrieparkett-Boden
- separates, ebenerdiges Duschbad mit Fenster
- Sauna mit Vorraum und Fenster (mobile Sauna)
- gefliester Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss

ERDGESCHOSS:

- Diele: originale Holzterrasse zum OG mit authentischem Kokosteppich versehen
- historische Doppelflügeltür zum Wohnzimmer
- neue Holz-Fenster im EG (Pilzkopfverriegelung) mit Sonderhöhen zur Terrassenseite
- Austritt zur Süd-West-Terrasse, Lärchenholz (ca. 31 m²)
- großes Wohn- bzw. Lesezimmer mit Austritt zur Terrasse
- großer Warmluftkamin (9 KW) mit großer Sichtscheibe

- moderne Einbauküche mit allen elektrischen Markengeräten (Siemens)
- > autarkes, 90 cm Induktionskochfeld mit Topferkennung
- > extrabreite Edelstahlhaube mit Abzug nach Außen
- > robuste Keramikarbeitsplatte
- > Doppelspülstein von Villeroy und Boch, Gastro-Auszieharmatur von hansgrohe

OBERGESCHOSS:

- geräumiges Familienbad
- > extragroße, bodentiefe Glasdusche
- > Badewanne (Duravit)
- > breiter Waschtisch mit viel Abstellfläche
- > Einbauschränke
- > wasserfest versiegelter Douglasien-Dielenboden
- großes Ankleidezimmer mit Dachgaube und originalem Einbauschränk
- Schlafzimmer mit Gaube und privaten en suite-Zugang zum Familienbad
- Kinderzimmer

DACHGESCHOSS:

- ausgebauter Spitzboden mit abgezogenem Dielenboden
- zu allen Himmelsrichtungen tagesbelichtet (Dachfenster und Dachflächenfenster)
- ideal als Spielboden für die Kinder oder für Gäste

GRUNDSTÜCK/AUSSENBEREICH:

- parkähnliches, ansteigendes Grundstück mit schönem, alten Baumbestand
- komplett eingefriedet, blühende Hecke als Sichtschutz zur Straße
- West-Terrasse aus Lärchenholz (direkt vom Wohn-Ess-Bereich zugänglich)
- massives Sommerhaus mit gepflasterter, sonniger Südterrasse
- > extra breite Schlossdielen
- > teilunterkellert
- > Elektroheizung
- Baumhaus
- die Grundstücksfläche verteilt sich über zwei Flurstück-Nr.
- Gartenwasserzähler für Bewässerung des Grundstücks
- Holzlager
- separate Einfahrt zur Garage

???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – 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. Die Grundschule "Am Wald" in Zeuthen ist fussläufig vom Haus erreichbar. **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.

??????? ???????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 105.50 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 23206060 - 15738 Zeuthen – Zeuthen

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

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

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com