

Zeuthen

# Ein- bzw. Zweifamilienhaus Mehrgenerationen-Konzept oder stilles Gewerbe möglich - Bestlage von Zeuthen

VP azonosító: 24206035

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 501 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Áttekintés

VP azonosító	24206035
Hasznos lakótér	ca. 142 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1936
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felsőszintű parkolóhely, 1 x Garázs, 1 x Mélygarázs

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 139 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Köngyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	17.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	182.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F



VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az ingatlan



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.

VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Az els? benyomás

In bester Wohnlage von Zeuthen befindet sich die zum Verkauf stehende Immobilie auf einem ca. 501 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Ursprungs Haus wurde 1936 in massiver Bauweise errichtet. In den 70er Jahren wurde das Wohnensemble durch ein massives Gästehaus erweitert. Weitere Um- und Ausbautätigkeiten fanden bis 1995 statt. Das Ziel der Um- und Ausbauten seinerzeit war, die Optimierung und Erweiterung der Wohnflächen für die Familie im Sinne eines Mehrgenerationshauses und einer gewerblichen Nutzung zu generieren. Somit steht heute eine große Wohnimmobilie mit verschiedenen Nutzungskonzepten zur Verfügung. Entweder, eine Familie mit mehreren Kindern, eine Familie mit Eltern und Großeltern und die Ausübung eines "stillen Gewerbes", wären hier realisierbar. Das Haus bietet eine Grundfläche (Wohn- und Nutzfläche) von ca. 281 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch einen soliden Charakter, mit komfortablen Deckenhöhen im Erdgeschoss. Die Infrastruktur der Immobilie wurde in beiden Etagen so angeordnet, dass die Bewohner das Erdgeschoss und das Obergeschoss völlig autark von einander nutzen könnten. Im Wohn- bzw. Schlafzimmer wurde seinerzeit ein Stahlträger in die Wand eingebracht, um eine spätere Öffnung der Räume statisch zu ermöglichen. Ein gepflegter Garten lädt zum Entspannen und Erholen ein. Das Haus befindet sich in einer gefragten Einfamilienhaus-Umgebung und wird durch viel Natur und Ruhe geprägt. Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich eine massive Garage und ein überdachter, großflächiger Hof mit Zugang zur Garage. Dieser könnte als Werkstatt, einem GYM, als Lager von größeren Gegenständen oder Geräten, sowie für Billard oder Tischtennis genutzt werden. Auch bei einer gewerblichen Nutzung bietet diese Fläche viel Raum zum Lagern oder findet Anwendung für andere Ideen. HINWEIS: Das Haus steht sofort zur Verfügung. Möchten Sie sich einen Eindruck von dieser Immobilie verschaffen? Dann stehen wir Ihnen jederzeit gern für Besichtigungstermine zur Verfügung!



VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Részletes felszereltség

### HAUS ALLGEMEIN:

- 1936 Ursprungs-Baujahr
- 1971 Errichtung des massiven Gästehauses
- 1975 Aus- und Umbau des Hauses
- 1992 Anbau des Erkers und Erweiterung des Dachgeschosses
- 1992 im Zuge der Erweiterung: Dacheindeckung (Tonziegel)
- 2012 Giebelwände mit WVS-Dämmung versehen
- 2012 Außenwände mit ausgeblasener Zellulose-Dämmung versehen
- 2018 neuer Fassaden-Anstrich in hochwertiger Qualität
- 2020 neue Gasbrennwerttherme

### ERDGESCHOSS:

- 2-fachverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Holzfenster in der Diele von 1936 (original)
- Deckenhöhen ca. 2,80 m
- Einbauküche von 2015 - mit allen elektrischen Geräten (z. T. MIELE)
- 1992 Modernisierung des Wannenbades inkl. Badmöbel - Fenster vorhanden
- Wandheizkörper in allen Räumen
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Sat-TV-Anschlüsse in den Wohnräumen
- Zugang zum Untergeschoss über Erdgeschoss, Garten und Tiefgarage

### OBERGESCHOSS:

- Echtholz-Buchentreppe (gedrechseltes Geländer)
- 2-fachverglaste Kunststofffenster
- 2 Balkone (Süd und West) mit jeweils einer Sonnenmarkise
- 1992 Modernisierung des Wannenbades inkl. Badmöbel - Fenster vorhanden
- Echtholzparkett in allen Räumen
- Einbauküche von 1998 - elektrische Geräte vorhanden
- Wandheizkörper in allen Räumen
- Zugang über Dachluke und Anstell-Leiter zum Dachboden
- SAT-TV-Anschluss in allen Räumen
- oberste Geschossdecke gedämmt, Dachboden mit Parkett ausgelegt

### UNTERGESCHOSS:

- 2020 neue Heizungsanlage
- HWR für Waschmaschine und Trockner mit Waschbecken
- Tiefgarage mit WC und Waschbecken
- Starkstromanschluss vorhanden

- Sat-TV Anschluss vorhanden
- teilweise neue Kunststofffenster
- doppelte Holzfenster mit Bleiverglasung und Einbruchschutz
- überwiegend beheizte Räume durch Wandheizkörper
- Mehrzweckraum mit offenem Kamin (nicht funktionstüchtig, nachrüstbar)

#### GÄSTEHAUS:

- massive Bauweise
- 2-fachverglaste Holzfenster
- Duschbad mit WC und Waschbecken (Elektroboiler)
- Wohnraum mit Ofenheizung
- am öffentlichen Abwasser angeschlossen
- Elektrik wurde separat abgesichert (eigener Stromkreis)
- Sonnenmarkise über der Süd-Terrasse (manuell)
- eigene SAT-Antenne für TV-Anschluss

#### ÜBERDACHER HOF/ WERKSTATT:

- Stahlständerbauweise mit Oberlicht und Zwischenboden für Lagerfläche
- Dach mit Kunststoff-Doppelstegplatten belegt
- Starkstromanschluss vorhanden
- die ehem. Abwassergrube befindet sich im Hof (mit Erde befüllt)
- mit Brandschutztür zur Garage ausgestattet

#### GARAGE:

- zugänglich vom Hof/ Werkstatt und Garten
- Grube für KFZ-Arbeiten an Pkw vor der Garage
- vor der Garage weitere Stellflächen für 2 Pkw

#### AUSSENANLAGEN:

- gepflegter Garten mit Heckenbewuchs
- Ziersträucher, Obstbäume und ein Walnuss-Baum
- gepflegte und solide Zaunanlage
- elektrisches Einfahrtstor zur Garage
- Gehwegplatten zum und am Haus
- Metall-Gartenhaus
- 2 Wasserschloßstellen für Gartenbewässerung
- das Grundstück ist komplett eingefriedet

Bitte sprechen Sie mich auf die straßenseitige Zaunanlage an, diese ist länger als das Grundstück. Hier gibt es historisch gewachsene Hintergründe, die ich gerne vor Ort erläutere.

VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Minden a helyszínr?!

Die Gemeinde Zeuthen ist dank der Nähe zur Metropole Berlin, ihrer guten Infrastruktur, ihrem stabilen sozialen Umfeld und der idyllischen Lage in der Dahme-Seen-Landschaft ein nachgefragter Wohn-, Ausflugs- und Urlaubsort. Zeuthen bietet eine sehr hohe Lebensqualität in einer Region, die sich zu einem Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort entwickelt hat. 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 Badensee im Ort. Zeuthen bietet hervorragenden Erholungscharakter, gelegen am Zeuthener See, nur 35 Minuten vom Zentrum der Metropole Berlin entfernt.

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. Die S-Bahn ist fußläufig in 7 Minuten erreichbar. Der Regionalbahnhof in Königs Wusterhausen bietet weitere Anschlussmöglichkeiten. INFRASTRUKTUR: Einkaufsmöglichkeiten liegen innerorts, das A10 Center (Einkaufswelt) 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 medizinische Betreuung ist durch das Krankenhaus in Königs Wusterhausen gewährleistet. WIRTSCHAFT: - BER Flughafen in Berlin-Schönefeld - Standort des Forschungszentrums DESY - Technische Hochschule Wildau - Technologie- und Gründerzentrum Wildau - Luft- und Raumfahrtzentrum - Fraunhofer-Institut - Handwerksbetriebe, Tierarztpraxen - Unterkünfte für Touristen, Hotels und Pensionen - Pensionsresidenzen - Apotheke, Ärzte, Fachärzte, Physiotherapie - Gastronomie, Einzelhandel des täglichen Bedarfs - Bauern- und Wochenmärkte u.v.m. - A10 Center Wildau (Einkaufs- und Freizeitwelt) FREIZEIT UND SPORT: Die landschaftlichen Reize sowie die Nähe zum Wasser, laden zu Wanderungen und Radtouren durch flaches Gelände ein und machen den Ort sehr 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 Angeln, 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. Weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten das Cine-Star-Kino, die Schwimmhalle "Wildorado" sowie das Bowling- und



Freizeitangebot im A10-Center.

VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 182.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 24206035 - 15738 Zeuthen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)