

Gosen / Neu Zittau

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

Número da propriedade: 24016014



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

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 477 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Numa vista geral

Número da propriedade	24016014	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	4	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Quartos	4	Área útil	ca. 57 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1997		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	77.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.08.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		



Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## O imóvel





Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## O imóvel



Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## O imóvel





Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## O imóvel





Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## O imóvel



Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## O imóvel



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.

Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Detalhes do equipamento

### 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

Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Tudo sobre a localização

**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.

Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24016014 - 15537 Gosen / Neu Zittau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)