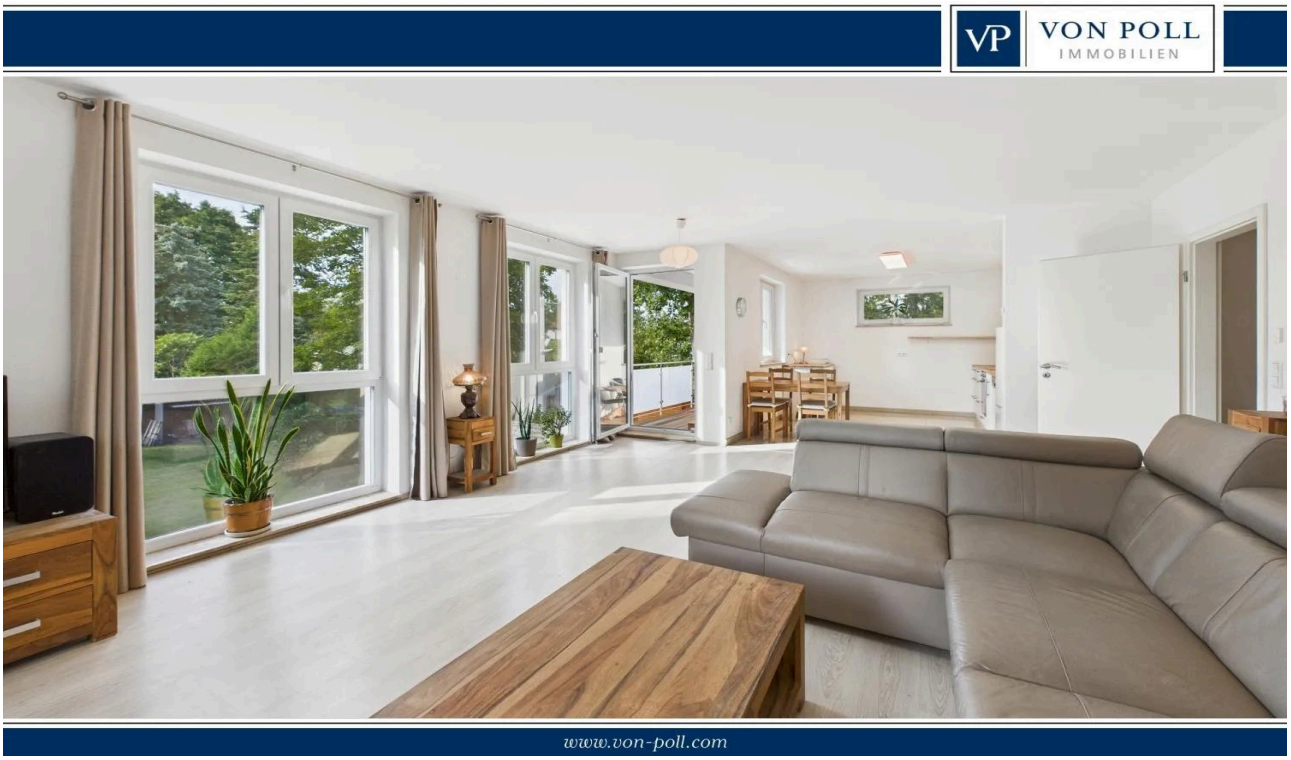
Zeuthen

Zweifamilienhaus in perfekter Süd-West-Ausrichtung des Gartens

Objektnummer: 25206070-I



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 969 m²

Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Auf einen Blick

Objektnummer	25206070-I
Wohnfläche	ca. 228 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 27 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	63.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Die Immobilie

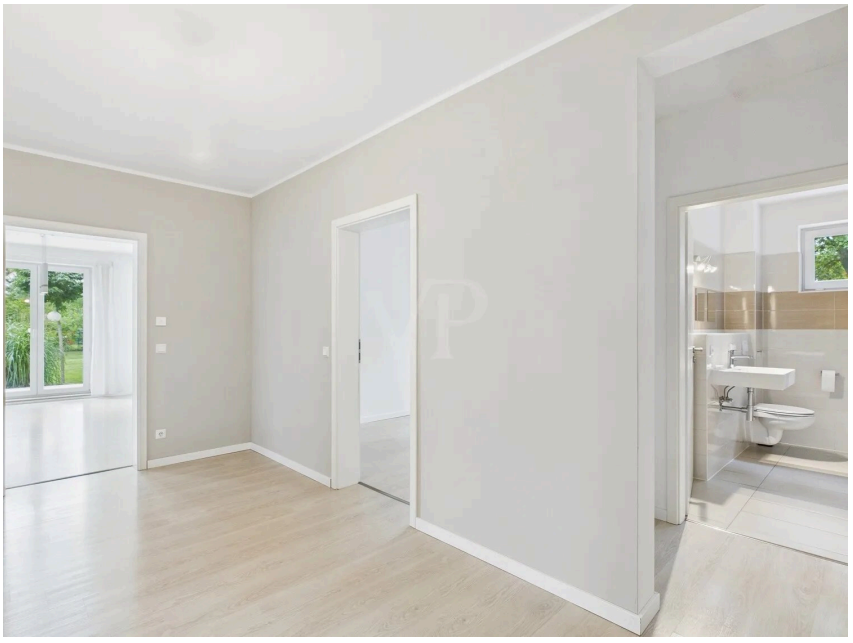




Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Die Immobilie





Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Die Immobilie





Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Die Immobilie





Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Die Immobilie





Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Die Immobilie





Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Die Immobilie





Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Die Immobilie





Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Ein erster Eindruck

MEHRGENERATIONEN AUFGEPASST!

Zum Verkauf steht eine neuwertiges ZWEIFAMILIENHAUS, welches im modernen Bauhaus-Stil errichtet wurde. Die Immobilie befindet sich in naturnaher Lage von Zeuthen und bester Infrastruktur. Die Zweifamilienhaus wurde 2014 errichtet und befindet sich auf einem ca. 969 m² großen Grundstück. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 228 m², bestehend aus 8 Zimmern auf zwei Etagen. Auch die Innenarchitektur des Hauses ist modern und sehr klar ausgerichtet.

Die Liegenschaft befindet sich in einer 30er-Zone mit Anlieger- und Druchgangsverkehr. Das direkte Wohnumfeld wird durch gepflegte Einfamilienhäuser und einer guten Milieustruktur geprägt. Highlight des Grundstücks ist die perfekte Süd-West-Ausrichtung und die rechteckig geschnittene Gartengröße. Das Haus verfügt über eine teilüberdachte Erdgeschoss-Terrasse und einem sonnigen Balkon im Obergeschoss.

Eine dreifach gesicherte Hauseingangstür gewährt Einlass in das helle Treppenhaus. Von hier aus können die Bewohner autark in die verschiedenen Wohneinheiten gelangen. Beide Wohnetagen wurden mit dem gleichen Grundriss geplant und bieten somit ein sinnvolles Nutzungskonzept für zwei Familien. Die Erdgeschoss- und die Obergeschoss Wohnung verfügen über ein großzügiges und helles Entrée. Von hier aus verteilen sich alle Wohnräume, es gibt keine Durchgangszimmer.

Jeweils ein geräumiges Masterbad befinden sich in der Erdgeschosswohnung und im Obergeschoss. Sie verfügen über eine Badewanne, einer großen Dusche, einem Waschtisch mit Spiegel und einem Fenster. Für die Sanitärkeramik und Armaturen wurden Markenprodukte ausgewählt. Eine geschmackvolle und zeitlose Fliesengestaltung treffen auf eine vielfältige Zustimmung.

Nach Eintritt in das große Entrée der jeweiligen Wohnung schließt sich geradezu der großzügige, sonnige und sehr sinnvoll geschnittene Wohn-/ Ess- und Küchenbereich an. Das Erdgeschoss-Wohnzimmer hat den direkten Zugang zur Süd-West-Terrasse und das Obergeschoss verfügt über einen Balkon. Durch die bodentiefen Fenster im gesamten Wohnbereich des Wohnzimmers schaut man immer direkt in den Garten. Die Küche im Erdgeschoss wird ohne elektrische Geräte übergeben. Die Einbauküche im Obergeschoss ist mit allen Geräten ausgestattet.

Das Treppenhaus wurde ebenfalls schlicht und hell gestaltet. Eine geflieste Betontreppe mit Edelstahlgeländer führt in den oberen Vorflur zur Wohnung. Von hier aus gelangt man über eine Dachluke zum Dachausstieg. Ein großer

Hausanschlussraum wurde im Erdgeschoss des Treppenhauses platziert und beherbergt die komplette Haustechnik einschließlich der Heizungsanlage. Somit ist auch dieser Raum von den Bewohner jeder Wohneinheit autark zugänglich. Die Wohnungen sind messtechnisch von einander getrennt. Jede Etage verfügt über eigene Zähler für Strom, Gas und Wasser. Für den Fall, dass separate Ablesungen erforderlich werden, sollte der neue Eigentümer eine Überprüfung der Gültigkeit durchführen.

Im Außenbereich der Immobilie findet man Ruhe und Entspannung. Eine Naturstein-Terrasse (Travertin), lädt dazu ein, gemeinsam mit Familie und Freunden entspannt den Tag ausklingen zu lassen und sich von der Hektik des Alltags zu erholen. Im Garten kann der neue Eigentümer noch eigene Ideen zur Gestaltung einbringen.

Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Ausstattung und Details

HAUS ALLGEMEIN:
- Massive Bauweise
- Stahlbetondeckenkonstruktionen
- Hochwertige Dachhaut der Firma RESITRIX® - hochflexible Abdichtungsbahnen
- Gasbrennwerttherme
- 4 Solarmodule für Warmwasser- und Heizungsunterstützung
- Energieeffizienzklasse B
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Innenplissees im Erdgeschoss verbleiben an den Fenstern
- Naturstein-Fensterbänke im Innenbereich
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Massive Treppe mit Edelstahlgeländer
- Bodentiefe Fenster in den Wohn- und Essbereichen, Richtung Garten
- 2 Einbauküchen (EG ohne elektr. Geräte // OG mit elektr. Geräte)
- Fußböden mit hochwertigen Fliesen & Laminat belegt
- Einheitliches Innentürenbild (MDF Weiss)
- Alle Wohn- und Schlafräume mit TV- Anschlüssen ausgestattet
- SAT-TV Schüssel auf dem Dach
- Wohnräume mit Netzwerkanschlüssen ausgestattet
- Großes Elektropaket mit zusätzlichen Steckdosen im ganzen Haus
- Glasfaseranschluss bis in den HAR verlegt
- DSL-Anschluss vorhanden
- Gegensprechanlage mit Klingel für beide Wohnungen

AUSSENANLAGEN:
- Carportfläche neben dem Haus vorbereitet (befestigter Untergrund)
- Holzgerätehaus für Gartengeräte
- Offene Unterstellmöglichkeit im hinteren Garten
- 2 separate Gartenwasserzähler
- Grundstück an 3 Seiten eingefriedet
- 4 Außen-Stellplätze vor dem Haus
- Platz für einen Carport vorhanden mit befestigten Untergrund
- Rasen, Zierpflanzen, Sträucher, Hecken
- Gepflasterte Terrasse mit Travertin Natursteinen, Süd-West-Ausrichtigung
- Balkonboden mit WPC-Belag und Glasgeländer mit Edelstahlhandlauf

Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Alles zum Standort

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 Villa Elisabeth ist eine staatlich anerkannte Privatschule und befindet sich in Wildau.

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. In wenigen Fußminuten sind der Badestrand und ein Spielplatz erreichbar.
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.

Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25206070-I - 15738 Zeuthen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com