

Exposé

Einfamilienhaus in Zühlsdorf

Exklusives Einfamilienhaus (7 Zi.) in Zühlsdorf bei Berlin



Objekt-Nr. OM-449227

Einfamilienhaus

Verkauf: **869.000 €**

Ansprechpartner:
Tino Berger

16515 Zühlsdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.159,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	273,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	344,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige, massiv errichtete Architektenhaus in Zühlsdorf verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit viel Platz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 273 m² Wohnfläche und ca. 344 m² Nutzfläche bietet das Haus 7 Zimmer auf drei Ebenen sowie ein 1.159 m² großes Grundstück in attraktiver Feldrandlage. Baujahr ist 2003.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine große Diele, eine separate Küche sowie ein heller Wohn- und Essbereich mit zentralem Kamin. Bodentiefe Fenster schaffen einen schönen Übergang zur großzügigen Terrasse und in den gepflegten Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gästezimmer sowie ein Duschbad.

Das Obergeschoss bietet ein Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer, ein großes Bad mit Wanne und Dusche sowie einen zusätzlichen Relaxraum mit weitem Blick ins Grüne. Für eine Sauna ist der Raum bereits vorbereitet.

Besonders vielseitig ist das Kellergeschoss: Es verfügt über einen separaten Zugang und wurde bisher als Büro genutzt. Damit eignet sich diese Ebene ideal für freiberufliche Tätigkeit, Homeoffice, Mehrgenerationennutzung oder – je nach Bedarf – als Bereich für eine Einliegerwohnung. Zusätzlich stehen zahlreiche Neben-, Technik- und Abstellräume zur Verfügung.

Zur Ausstattung gehören unter anderem Fußbodenheizung in den Hauptwohnräumen, Gas-Brennwerttherme, Zentralstaubsaugeranlage, elektrische Rollläden straßenseitig, Garage, Außenstellplatz sowie eine aufwendig gestaltete Terrasse. Der gepflegte Garten mit Rasenfläche, Ziergehölzen und Bewässerungsanlage unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Zühlsdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel. Das Haus liegt in ruhiger Feldrandlage in einem von Einfamilienhäusern geprägten Wohnumfeld. Die Umgebung bietet gute Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen, unter anderem durch nahegelegene Wald-, Rad- und Spazierwege sowie mehrere Seen in der weiteren Umgebung.

Im Ort selbst befinden sich unter anderem ein Kindergarten und eine ärztliche Versorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen sind in den benachbarten Orten wie Basdorf, Wandlitz, Mühlenbeck und Bernau gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Bahnhof Zühlsdorf mit Anschluss Richtung Berlin sowie über die B109 und A114.

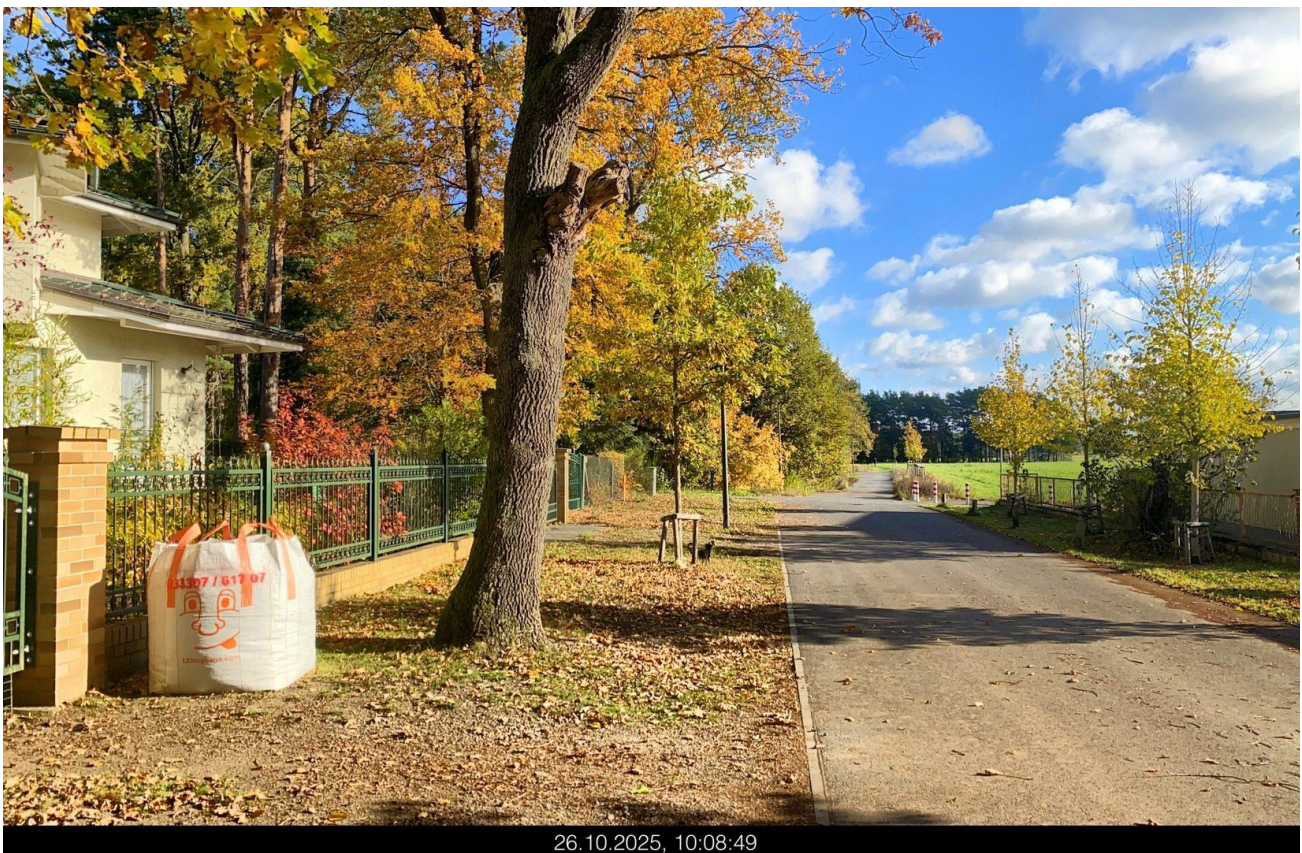
Für Pendler ist die Lage ebenfalls geeignet: Berlin-Pankow ist in ca. 30 Minuten erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



03.04.2026, 10:57:56



03.04.2026, 10:46:40

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

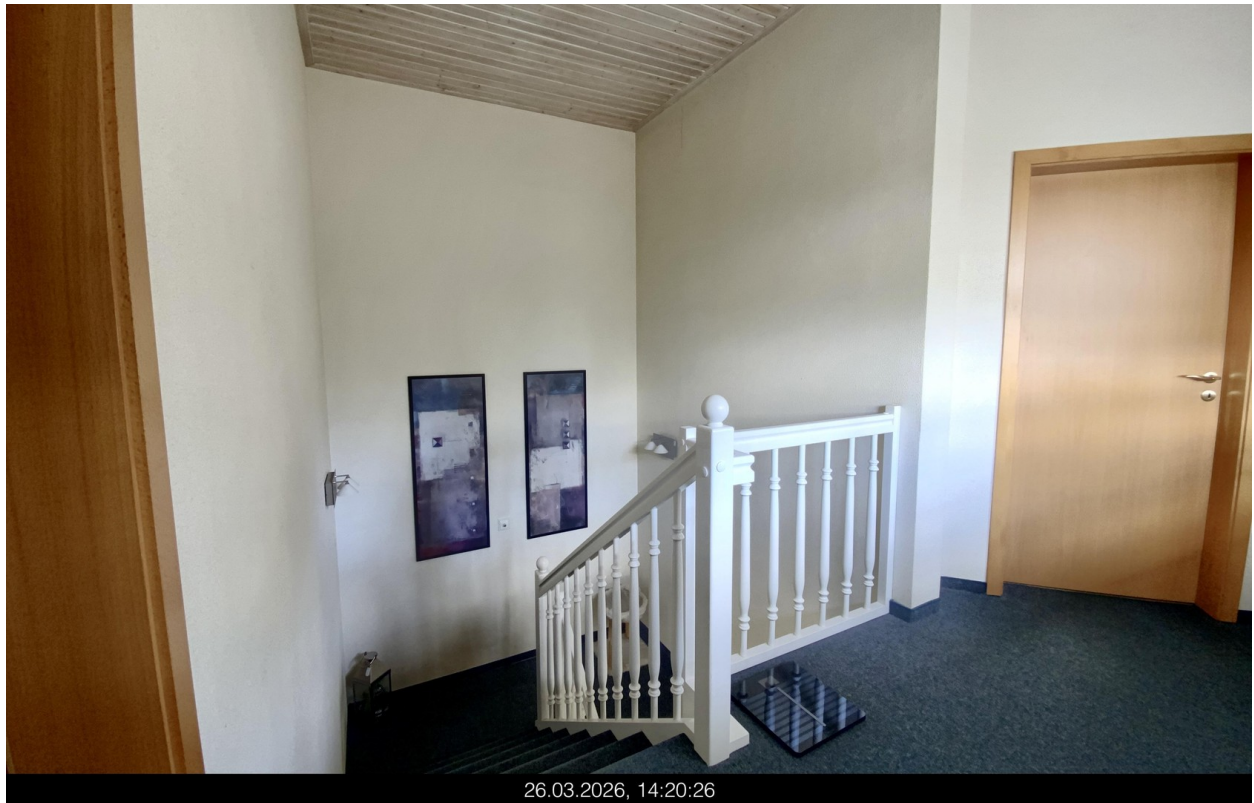


26.03.2026, 14:07:18



27.03.2026, 10:37:35

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



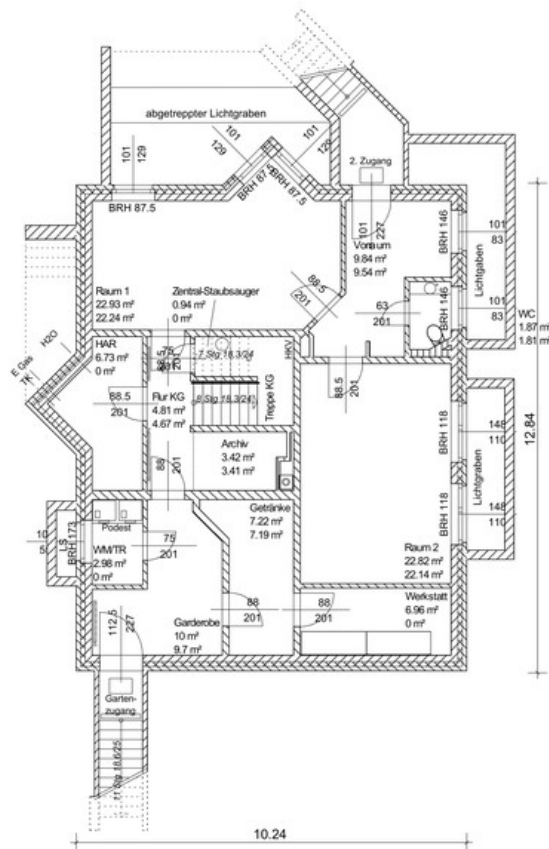
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

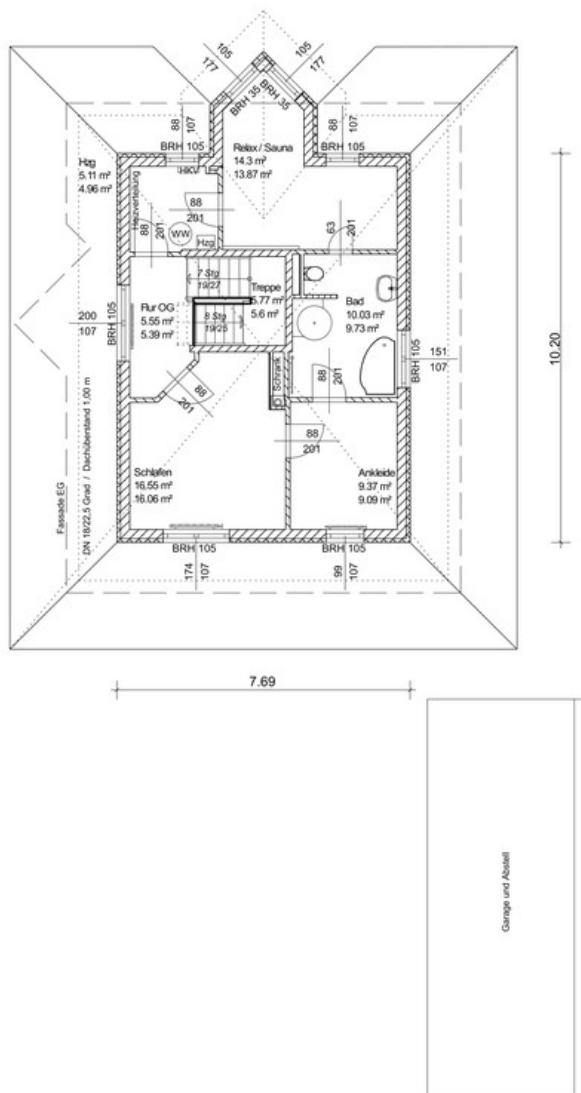


Übersicht Wohnfläche

Raum 1	22,24 m ²
Vorraum	9,54 m ²
WC	1,81 m ²
Raum 2	22,14 m ²
(55,73 m ²)	
HAR	0,00 m ²
Flur KG	4,67 m ²
Archiv	3,41 m ²
Treppe KG	0,00 m ²
Zentr.-staubsauger	0,00 m ²
WM/TR	0,00 m ²
Garderobe	9,70 m ²
Getränke	7,19 m ²
Werkstatt	0,00 m ²
Summe KG	80,70 m ²

LEGENDE	DIN 277	OG	66,68 m ²
Terrasse - Raum	DIN 277	EG	176,77 m ²
39,79 m ² - Nettogrundfläche	DIN 277	KG	100,52 m ²
19,35 m ² - Wohnfläche		Gesamt	343,97 m ²
Bauherr:	Regina & Ralf Berger		
	Friedrichstraße 5, 16515 Zühlsdorf		
Projekt:	Einfamilienhaus mit Büro		
Bautell:	1. Kellergeschoss		
Gezeichnet:	Plan-Nr.:	Maßstab:	1 : 100
		Datum:	28.10.2025

Exposé - Grundrisse



Übersicht Wohnfläche

Schlafen	16,06 m ²
Ankleide	9,09 m ²
Bad	9,73 m ²
Flur OG	5,39 m ²
Treppe	5,60 m ²
Relax / Sauna	13,87 m ²
Heizung	4,96 m ²
Summe OG	64,70 m²

LEGENDE		DIN 277	OG	66,68 m ²
Terrasse - Raum		DIN 277	EG	176,77 m ²
39,79 m ² - Nettogrundfläche		DIN 277	KG	100,52 m ²
19,35 m ² - Wohnfläche				
			Gesamt	343,97 m²

Bauherr:	Regina & Ralf Berger
	Friedrichstraße 5, 16515 Zühlendorf
Projekt:	Einfamilienhaus mit Büro
<hr/>	
Bauteil:	1. Obergeschoss
Gezeichnet:	Plan-Nr.: Maßstab: 1 : 100 Datum: 28.10.2025