

# Exposé

## Einfamilienhaus in Großziethen

### Charmantes Einfamilienhaus mit großem Keller und Entwicklungspotenzial in Großziethen



Objekt-Nr. OM-455342

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **349.000 €**

Ernst Thälmann-Strasse 13  
12529 Großziethen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1970	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	556,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,95 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 liegt in Großziethen und bietet ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 556 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus richtet sich an Käufer, die ein freistehendes Objekt mit Garten, Keller und Garage suchen und die vorhandene Substanz nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf eine Ebene und umfasst 4 Zimmer, ein Badezimmer sowie die dazugehörigen Nebenflächen. Die Terrasse und der Garten bieten viel Platz für Aufenthalt im Freien. Das Grundstück hat eine angenehme Größe und lässt sich je nach Bedarf als Garten, Spielfläche oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich gestalten.

In den vergangenen Jahren wurden bereits einzelne Maßnahmen umgesetzt. Die Fenster wurden ca. 1992 erneuert und sind doppelt verglast. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2021 und übernimmt auch die Warmwasserbereitung. Das Haus steht seit etwa einem Jahr leer, wurde aber weiterhin beheizt und regelmäßig kontrolliert.

Der Zustand ist altersbedingt modernisierungsbedürftig. Genannt wurden Rost an einem Teilstück der Hauswasserleitung, bei dem voraussichtlich etwa 1 bis 2 Meter Rohrleitung ausgetauscht werden müssen, sowie eine tropfende Stelle an der Abwasserleitung im Keller. Diese Punkte sollten bei einer Besichtigung und weiteren Planung berücksichtigt werden.

Zum Haus gehören ein ca. 85 m<sup>2</sup> großer Keller, eine Garage und ein Außenstellplatz. Dadurch stehen neben der Wohnfläche zusätzliche Nutzflächen und praktische Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

## Ausstattung

- Ca. 85 m<sup>2</sup> Kellerfläche
- Garage
- 1 Außenstellplatz
- Öl-Zentralheizung
- Heizung Baujahr 2021
- Warmwasserbereitung über Zentralheizung
- Doppelt verglaste Fenster, ca. 1992 erneuert
- Fensterlüftung
- Teilweise geräumt
- Durchgehend beheizt und regelmäßig kontrolliert
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedürftiger Zustand
- Bekannte Instandsetzungspunkte: Hauswasserleitung und Abwasserleitung im Keller

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Großziethen, einem gewachsenen Ortsteil mit guter Alltagsversorgung und kurzen Wegen zu vielen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung sehr gut erreichbar und mehrere Supermärkte liegen innerhalb von rund 300 m bis 1,2 km. Auch die medizinische Versorgung

ist komfortabel: Eine Apotheke, ein Zahnarzt sowie weitere Gesundheitsangebote befinden sich im direkten Umfeld.

Für Familien bietet die Lage eine solide Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätzen in erreichbarer Nähe. Gastronomische Angebote wie Cafés, Restaurants und Bars ergänzen das Umfeld. Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, wobei die unmittelbare Nahversorgung und die gesundheitliche Infrastruktur besonders hervorzuheben sind.

Wichtige Einrichtungen in der Umgebung:

- Aldi: ca. 350 m
- NORMA: ca. 400 m
- EDEKA Fromm: ca. 800 m
- Netto Marken-Discount: ca. 1,0 km
- Lidl: ca. 1,2 km
- Kindertagesstätte Gänseblümchen: ca. 200 m
- Heinrich-Mann-Schule: ca. 850 m
- Leonardo-da-Vinci-Gymnasium: ca. 1,0 km
- Café am Feld: ca. 550 m
- Restaurant Split: ca. 750 m
- Orca-Apotheke: ca. 250 m
- Kieferorthopädie Dr. Sztankay: ca. 200 m
- Kinderärztin Inys-Marika Parera Carbonero: ca. 850 m
- Spielplatz: ca. 350 m
- Kampfkunstakademie WingTsun: ca. 600 m

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	327,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Auffahrt



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss