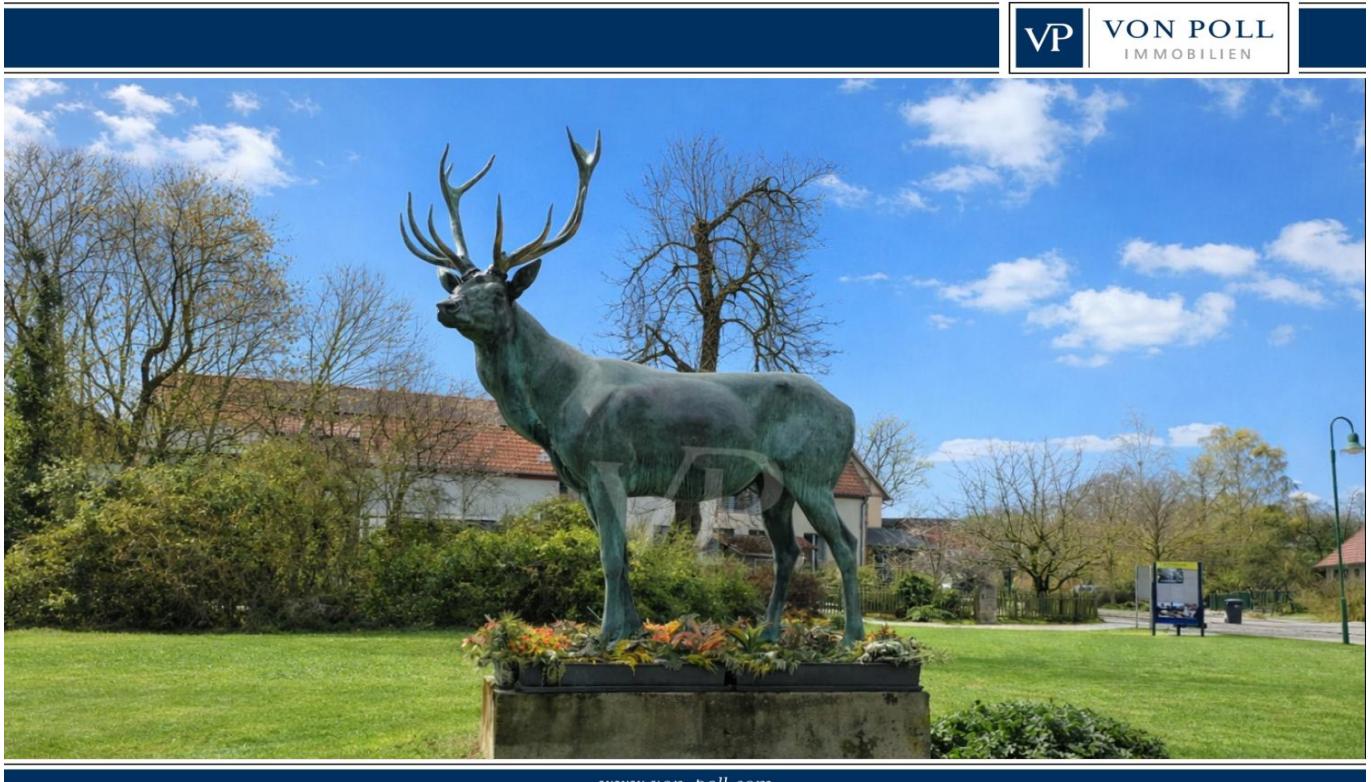


Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Mehr als nur ein Haus – Ein Lebensgefühl mit Weitsicht und direkter Verbindung zur Großstadt

*Objektnummer: 26138004*



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

**KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.497 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

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

**Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26138004
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2018
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	885.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

**Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	38.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.12.2035	Energie- Effizienzklasse	A
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



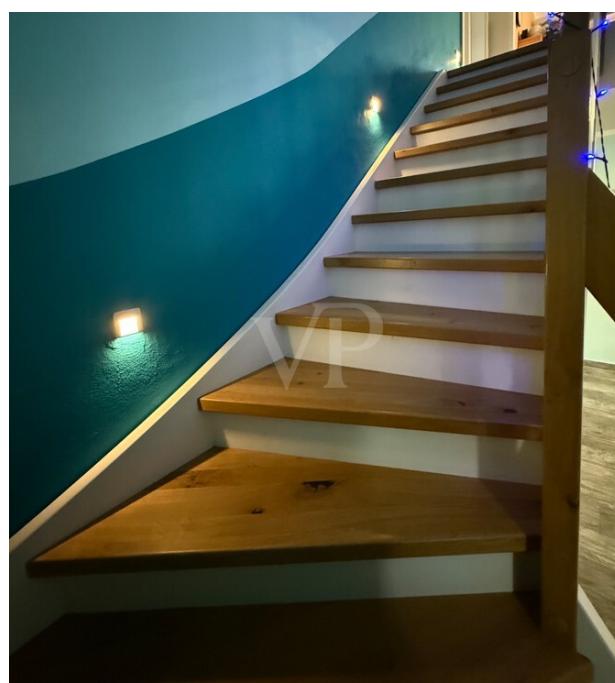
Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



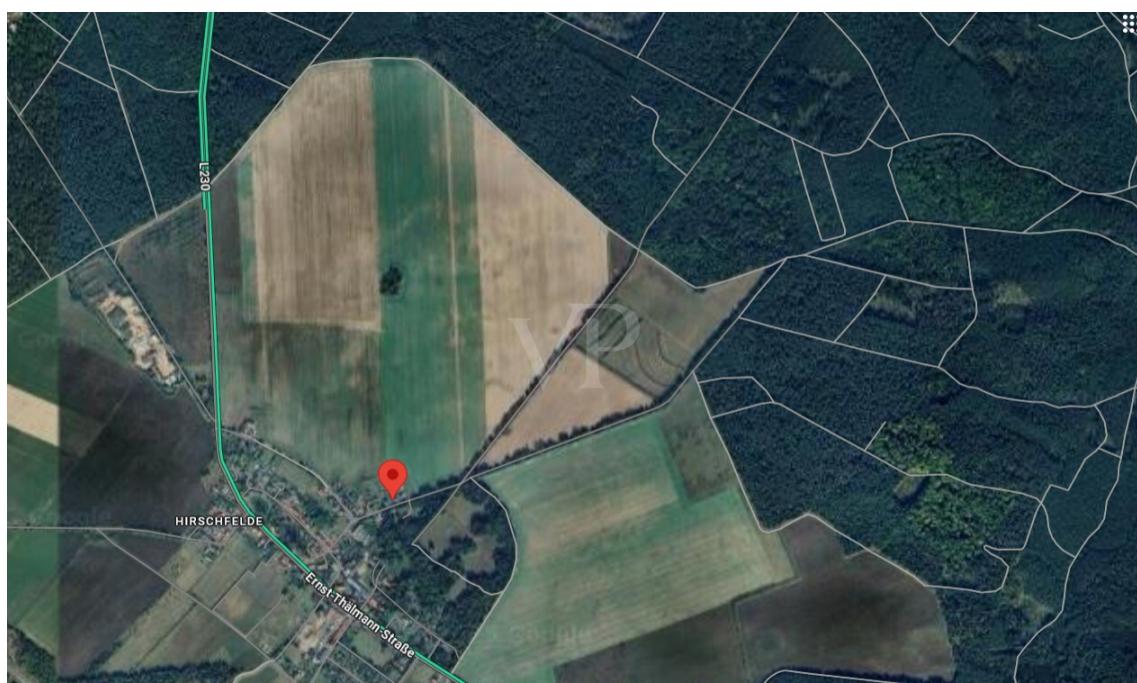
**Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

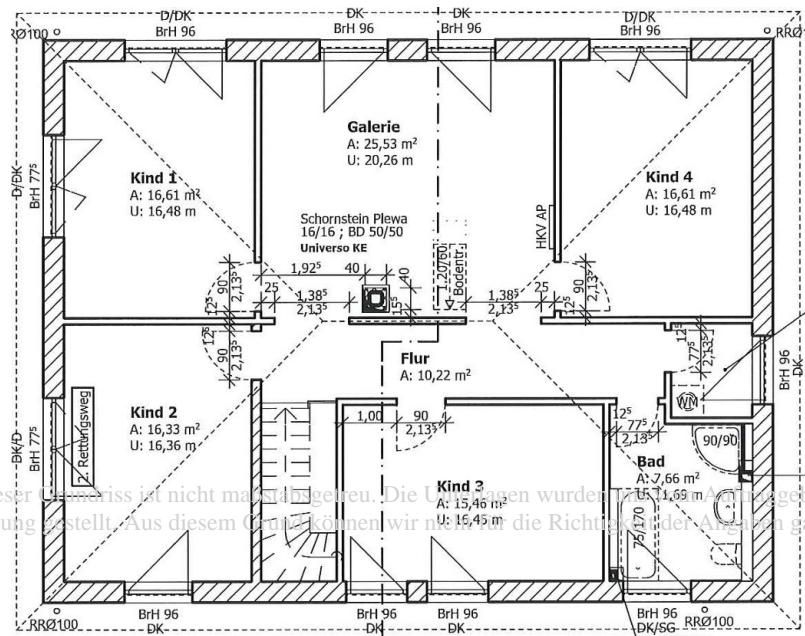
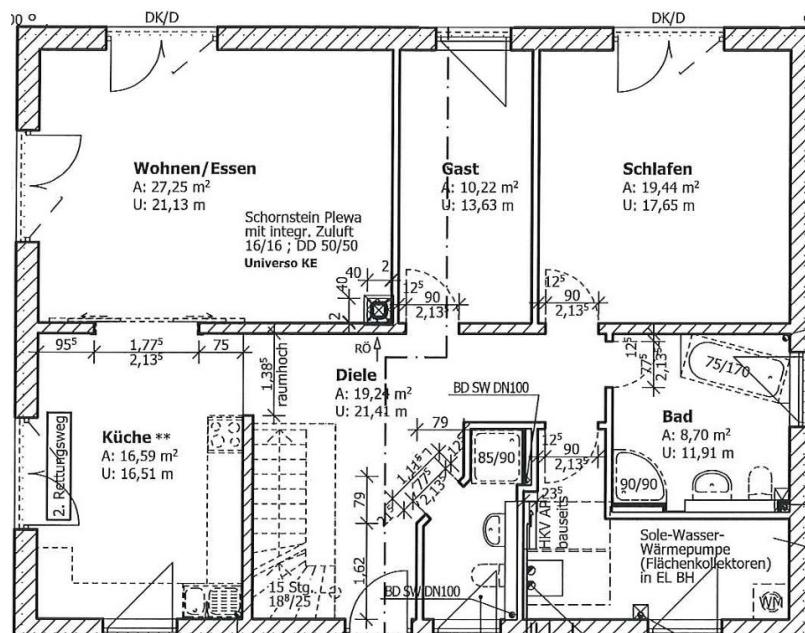
## Die Immobilie



Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

## Grundrisse

**Terrasse**  
**56,30 m<sup>2</sup>**



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Überspannungen wurden für den Lageplan zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht die Richtung oder Abstände garantieren.

**Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde**

## Ein erster Eindruck

Verträumt und doch stadtnah schmiegt sich dieser hübsche und romantische Ort Hirschfelde in die Landschaft. Bereits Mitten im Dorf wird man von einem in Bronze gegossenen Hirsch begrüßt, der auf dem Anger steht und ein Gefühl des Willkommenseins vermittelt - eine Skulptur des Berliner Bildhauers Louis Tuallion, die einst ihren Platz vor dem Gutshaus von Hirschfelde hatte. Mit seiner wunderbaren Dorfgemeinschaft, den vielen kreativen Nachbarn, dem historischen Rittergut und der engen Verbundenheit zu Pferden und Natur bietet Hirschfelde einen besonderen Lebensraum – einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Hier wird ein Einfamilienhaus angeboten, das sich mit wenig Aufwand auch als Zweifamilienhaus nutzen lässt. Ob Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliche Wohnprojekte oder das Zusammenleben von Alt und Jung – dieses Haus eröffnet vielfältige Möglichkeiten, ein individuelles Zuhause zu gestalten.

Das großzügige Grundstück wurde bislang pferdegerecht genutzt und bot zwei Pferden ein idyllisches Umfeld mit einem liebevoll angelegten Offenstall, einer hübschen Sattelkammer, einem großen Paddock sowie direktem Zugang zu einer angrenzenden, gepachteten Wiese von etwa 3.500 Quadratmetern. Eine selbst gebaute Heuraufe rundet das stimmige Gesamtbild ab. Das weitläufige Ausreitgelände in der Umgebung ist wie geschaffen für Pferd und Reiter. Zum naturnahen Lebensstil gehören außerdem ein Hühnerstall mit Auslauf für die fleißigen Legehennen sowie ein wundervoll gestalteter Garten mit Gewächshaus. Ein Leben mit einem hohen Maß an Selbstversorgung und freier Gestaltung findet hier seinen idealen Rahmen.

Das im Jahr 2018 errichtete Haus wurde von der renommierten Firma Helma gebaut und überzeugt durch seine nachhaltige Bauweise. Innen sorgen Lehmputzwände für ein angenehmes Raumklima. Erdwärme mit Tiefenbohrung gewährleistet eine energieeffiziente und sparsame Versorgung und schafft ganzjährig eine behagliche Atmosphäre. Ein Kamin im Wohnzimmer beheizt nicht nur das Erdgeschoss, sondern auch die offene Galerie im Obergeschoss und verleiht dem Haus zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit.

Beim Betreten des Hauses empfängt ein großzügiger Eingangsbereich, der bei einer möglichen Aufteilung in zwei Wohneinheiten viel kreativen Spielraum bietet. Das Erdgeschoss verfügt über ein Gäste-WC mit Dusche, ein Dusch- und Wannenbad, einen Hauswirtschaftsraum mit der gesamten Haustechnik sowie ein lichtdurchflutes Wohnzimmer mit offener Küche, die im Haus verbleibt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlaf- oder Arbeitszimmer mit schönem Blick in den Garten.

Über eine hochwertige Echtholztreppe gelangt man ins Obergeschoss, das von einer großen Galerie geprägt ist. Dieser Bereich dient aktuell als zentraler Treffpunkt für die Kinder – zum Spielen, Lernen und Zusammensein – und verbindet die einzelnen Zimmer, die sich ideal als Rückzugsorte eignen. Auch hier steht ein weiterer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner sowie ein großzügiges Dusch- und Wannenbad zur Verfügung. Alle Zimmer sind mit LAN-Anschlüssen ausgestattet, bieten überdurchschnittlich viele Steckdosen und in einem Raum

sind bereits die Leitungen für eine zukünftige Küche vorbereitet.

Mit insgesamt acht Zimmern eröffnet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Es handelt sich um ein rundum durchdachtes, großzügiges Zuhause, dem es an nichts fehlt. Ob Mensch oder Tier – hier findet man einen Ort, an dem gemeinsames, naturnahes und glückliches Leben Wirklichkeit werden kann.

**Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde**

## Ausstattung und Details

- großes Grundstück + ca. 3500 qm Pachtland (Wiese)
- Paddock, Offenstall für 2 Pferde
- Sattelkammer, Geräteschuppen
- Hühnerstall mit Auslauf
- Unterstand für Kaminholz
- individuell gemauertes Gewächshaus
- überdachte Holzterrasse / Badezuber mit Whirlpool für 6 Personen
- 2.Terrasse
- Kamin
- Innenwände/Lehmputz
- glasierte Tonziegel
- Erdwärme/Tiefenbohrung/Fußbodenheizung
- Zisterne f. Regenwasser/ca. 10 m<sup>3</sup> / 3 Außenwasseranschlüsse
- WLAN in allen Zimmern
- Telekom /DSL 100
- Satellitenschüssel / Anschlüsse im Wohn- Schlafzimmer, Galerie

**Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde**

## Alles zum Standort

Der dörflich geprägte Ort Hirschfelde ist ein Ortsteil der Stadt Werneuchen und liegt im Landkreis Barnim im Bundesland Brandenburg. Die Umgebung ist geprägt von einer weitläufigen, naturnahen Landschaft mit ausgedehnten Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die dem Ort seinen ruhigen und ländlichen Charakter verleihen. In den umliegenden Waldgebieten befindet sich ein großer Wildbestand, wodurch die Region insbesondere für Naturliebhaber und Jäger äußerst attraktiv ist; entsprechende Jagdmöglichkeiten sind vorhanden. Trotz der idyllischen Lage bietet Hirschfelde eine gute infrastrukturelle Anbindung. Der renommierte Golfplatz Wilkendorf liegt nur etwa 10 Kilometer entfernt und ist harmonisch in die reizvolle Wald- und Wiesenlandschaft eingebettet. Er zählt zu den beliebtesten Golffanlagen der Region und stellt ein hochwertiges Freizeitangebot dar.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit überregionaler Ziele. Über die Bundesstraße B158 gelangt man nach rund 17 Kilometern zur Autobahn A10 (Anschlussstelle Blumberg). Die Berliner Innenstadt ist in etwa 25 Kilometern erreichbar und somit auch für Pendler gut angebunden. Der Berliner Ring (A10) sorgt darüber hinaus für eine zügige Verbindung in Richtung Hamburg, Hannover, Leipzig und Dresden.

Ergänzt wird die Infrastruktur durch den nahegelegenen Sportflughafen Werneuchen, der insbesondere für die private Luftfahrt von Bedeutung ist und die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht. Insgesamt verbindet Hirschfelde auf harmonische Weise naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit.

**Objektnummer: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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