

Ahrensfelde

# Für Kapitalanleger: Gepflegter Bungalow in grüner Hauptstadtrandlage

Objektnummer: 22138006



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde**

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

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	22138006	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2003	Modernisierung / Sanierung	2003
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	158.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2032	Energieeffizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Handelsblatt  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 17 Immobilienmakler  
berücksichtigt am 01.08.2024

ivd

WIR BILDEN AUS  
2024  
IMMOBILIEN

Kundenbewertung **4,7**  
★★★★★

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Barnau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 03338 - 70 88 33 0

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

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde**

## Ein erster Eindruck

Wenn Sie heute eine solide Anlagemöglichkeit suchen und später einmal Ihren Lebensabend am grünen Rand der Hauptstadt genießen möchten, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie.

Der Bungalow, den wir Ihnen offerieren, wurde 2003 in massiver Bauweise und unter dem Aspekt der Seniorengerechtigkeit von der jetzigen Bewohnerin, für die ein eingetragenes Wohnrecht besteht, geplant.

Über den seitlichen Eingang gelangen Sie in eine kleine Diele mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum. Von dem sich anschließenden Flur erreichen Sie das kleine Arbeits- bzw. Gästezimmer, das größere Schlafzimmer, das Dusch-/Wannenbad sowie die Küche und das Wohnzimmer barrierefrei.

Vom Wohnzimmer mit kleinem Erker, aber auch der Küche haben Sie dank bodentiefer Fenster direkten Zugang zur Süd-Terrasse, auf der den ganzen Tag lang die Sonne scheint.

Für Schatten sorgen im Bedarfsfall elektrische Rollläden und eine Markise.

Der kleine Garten ist liebevoll, aber pflegeleicht angelegt. Platz für einen PKW bietet die unmittelbar am Haus angebaute Garage, die mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet ist.

**Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde**

## Ausstattung und Details

- seniorengerechter Bungalow
- 400 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück, komplett umzäunt
- erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas sowie Telefon/Internet
- ruhige, asphaltierte Anliegerstraße
- Fußbodenheizung und Bodenfliesen im gesamten Haus
- zusätzlich Handtuchheizung im Bad
- Doppelflügeltür im Wohnzimmer
- Wohnzimmer mit kleinem Erker und bodentiefen Fenstern
- bodentiefes Fenster in der Küche und Ausgang zur Terrasse
- Sonnenterrasse
- elektrische Jalousien
- Garage mit elektrischem Rolltor
- gepflasterte Einfahrt

**Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde**

## Alles zum Standort

Ahrensfelde liegt im äußersten Süden des Landkreises Barnim und ist direkt mit der Metropolregion Berlin/Brandenburg verbunden. Die Gemeinde Ahrensfelde wird überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Aufgrund der engen Verflechtung mit Berlin ist Ahrensfelde sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien, die Regionalbahn RB25 sowie die Berliner S-Bahn (S8) verkehren hier. Die Bundesautobahn A10 (Berliner Ring) ist unweit entfernt.

**Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 158.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 22138006 - 16356 Ahrensfelde**

## 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](mailto:barnim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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