

Melchow

Charmante maison individuelle avec un grand potentiel, située dans un cadre verdoyant et idyllique à Melchow.

CODE DU BIEN: 25412018



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

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 799 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow**

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25412018                                |
| Surface habitable      | ca. 105 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 4                                       |
| Chambres à coucher     | 3                                       |
| Salles de bains        | 1                                       |
| Année de construction  | 1935                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 345.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²   |
| Aménagement                  | Terrasse, Sauna   |

CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## Informations énergétiques

|   |                      |
|---|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Huile                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 23.06.2035           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|  |  |
|--|--|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 188.00 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                   | F  |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1980                                     |

CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## La propriété



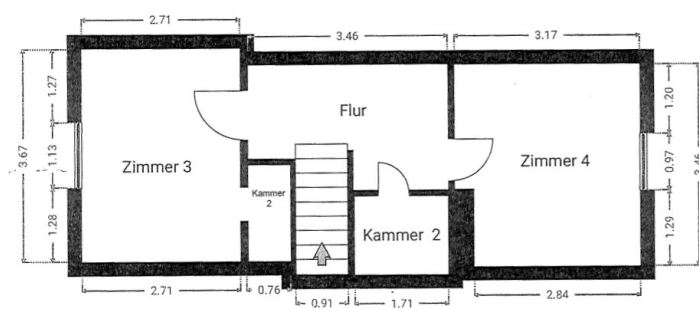
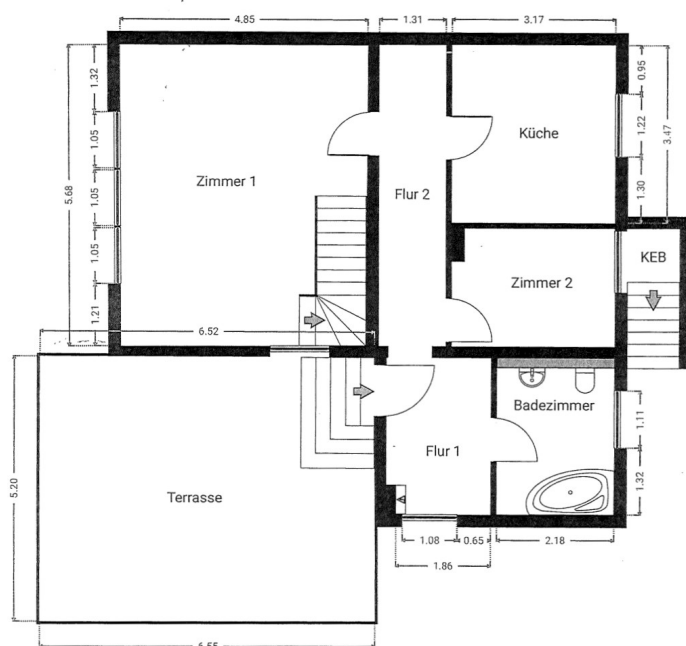
CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

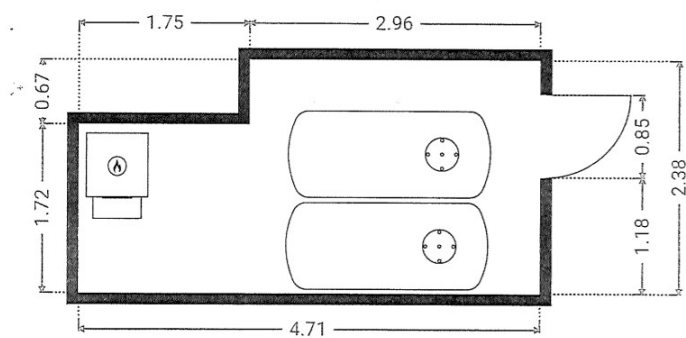
## La propriété



CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow**

## Une première impression

Dans le charmant village de Melchow, près de Biesenthal, niché dans un paysage idyllique de forêts et de petits cours d'eau, cette ravissante maison individuelle des années 1930 vous attend. Sa solide maçonnerie de briques, ses modernisations antérieures et une extension des années 1980 offrent une base solide pour votre nouvelle demeure, avec un espace généreux pour laisser libre cours à votre créativité. Environ 105 m<sup>2</sup> habitables, terrasse partagée comprise, répartis sur deux niveaux, proposent quatre pièces à l'atmosphère chaleureuse et accueillante. Le salon baigné de lumière, avec sa vue sur la verdure environnante et son charmant escalier en bois ouvert menant à l'étage, est le véritable cœur de la maison – un espace qui invite à la détente, à la vie et à la rêverie. L'élégante salle de bains, baignée de lumière naturelle, avec sa grande baignoire et sa douche moderne, devient rapidement un havre de paix – idéal pour des moments de calme et des pauses bien méritées. À l'étage, deux chambres confortables offrent calme et sérénité – un refuge pour des nuits reposantes et des moments de détente. La cuisine est déjà équipée et dispose d'une crédence carrelée ; il ne manque plus que les meubles adaptés pour en faire un espace créatif pour les passionnés de cuisine. La terrasse spacieuse est idéale pour recevoir et profiter de soirées conviviales en plein air. Le sous-sol partiel, accessible de l'extérieur, abrite les cuves à fioul d'une capacité d'environ 4 000 litres, qui alimentent le système de chauffage existant. Pour les propriétaires soucieux de l'avenir, c'est l'occasion de moderniser le système de chauffage, améliorant ainsi le confort de vie et l'efficacité énergétique de la maison. Un atout majeur est la dépendance d'environ 40 m<sup>2</sup> avec quatre pièces carrelées, parfaites pour aménager des ateliers, un espace de loisirs ou du rangement. Un sauna moderne pour deux personnes offre des moments de bien-être agréables durant les mois les plus froids. Le jardin paysager est un véritable havre de paix. On peut s'y détendre, faire un barbecue ou simplement profiter de la nature. Il offre un espace généreux pour les enfants, les animaux de compagnie ou pour s'adonner au jardinage. L'allée spacieuse peut même accueillir un camping-car, tandis que votre voiture est en sécurité sous le carport. Cette maison est idéale pour ceux qui apprécient une construction solide et aiment créer un véritable foyer en y apportant leur touche personnelle. Organisez une visite dès aujourd'hui et découvrez le charme unique de cette propriété !

**CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow**

## Détails des commodités

- Teilkeller für 2 Öltanks mit 4000 L
- Dusch-/ Wannenbad
- großes Nebengelass mit 4 komplett gefliesten Räumen
- Sauna für 2 Personen
- hübscher Holzschuppen für Gartengeräte
- erschlossen mit Strom, Stadtwasser, Abwasser,
- Glasfaser
- Gasanschluss am Grundstück

**CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow**

## Tout sur l'emplacement

Melchow ist ein malerisches Dorf im Landkreis Barnim in Brandenburg. Es liegt etwa 40 Kilometer nordöstlich von Berlin und ist durch seine ländliche Idylle und die Nähe zur Hauptstadt ein attraktiver Wohnort.

Das Dorf befindet sich in einer reizvollen Umgebung, eingebettet in die sanften Hügel und weiten Felder der Region. Die Ortschaft liegt in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Barnim, der mit seinen Wäldern, Seen und Wanderwegen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die Lage im Grünen, kombiniert mit der guten Erreichbarkeit Berlins, macht Melchow besonders für Natur- und Ruhesuchende attraktiv.

An das Verkehrsnetz ist Melchow gut angebunden. Über die Bundesstraße B2 und die nahegelegene Autobahn A11 sind die umliegenden Städte und Berlin schnell erreichbar. Der Bahnhof Melchow liegt an der Regionalbahnstrecke zwischen Eberswalde und Berlin, was Pendlern eine bequeme und schnelle Anbindung an die Hauptstadt - in nur 30 Minuten bis Berlin Mitte - ermöglicht.

In Melchow gibt es eine Bäckerei und einen kleinen Lebensmittelladen. Für umfassendere Einkäufe und Dienstleistungen bietet das nahegelegene Biesenthal, das nur etwa

4 Kilometer entfernt liegt, eine breite Auswahl. Biesenthal verfügt über Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken und verschiedene Einzelhandelsgeschäfte.

Für Familien mit Kindern gibt es in Melchow eine Kita, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten sicherstellt. Die Grundschule befindet sich im nahegelegenen Biesenthal, sodass auch die Bildung der Kinder gut gesichert ist.

Die Umgebung von Melchow lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der Naturpark Barnim bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie Möglichkeiten zum Angeln, Schwimmen und Bootfahren. Darüber hinaus gibt es in der Region mehrere historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Veranstaltungen, die das Leben in Melchow bereichern.

Melchow bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen und dennoch die Annehmlichkeiten der Nähe zu einer Metropole genießen möchten.

**CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 188.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25412018 - 16230 Melchow**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

**Tel.:** +49 33397 - 68 46 80

**E-Mail:** [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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