

**Bergfelde**

# **! Große, moderne und barrierefreie 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse !**

**CODE DU BIEN: 24116020-2**



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

**PRIX D'ACHAT: 348.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

- 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: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24116020-2
Surface habitable	ca. 69,6 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2015

Prix d'achat	348.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

**CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



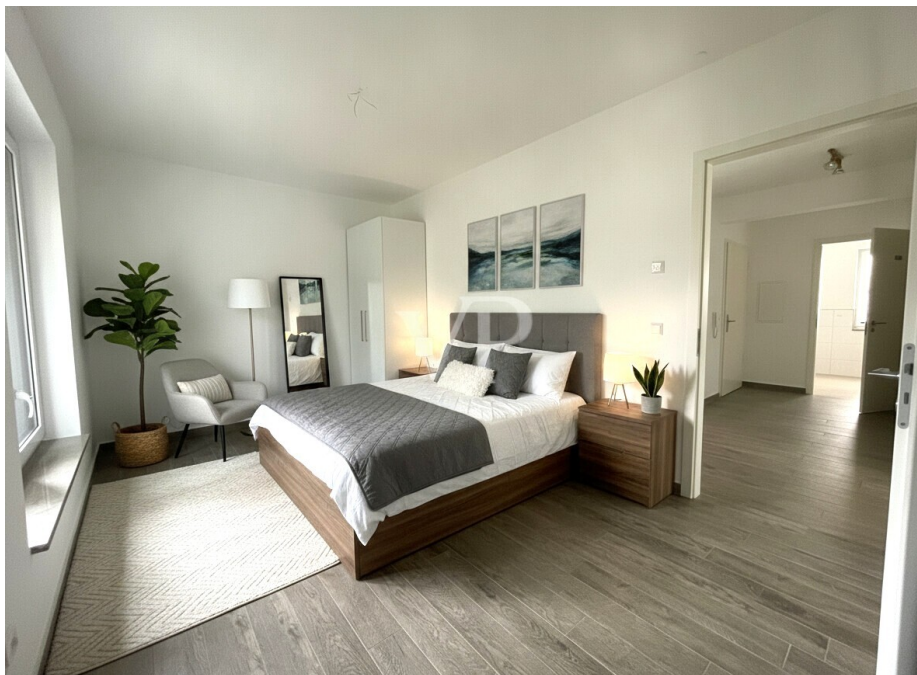
CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## La propriété



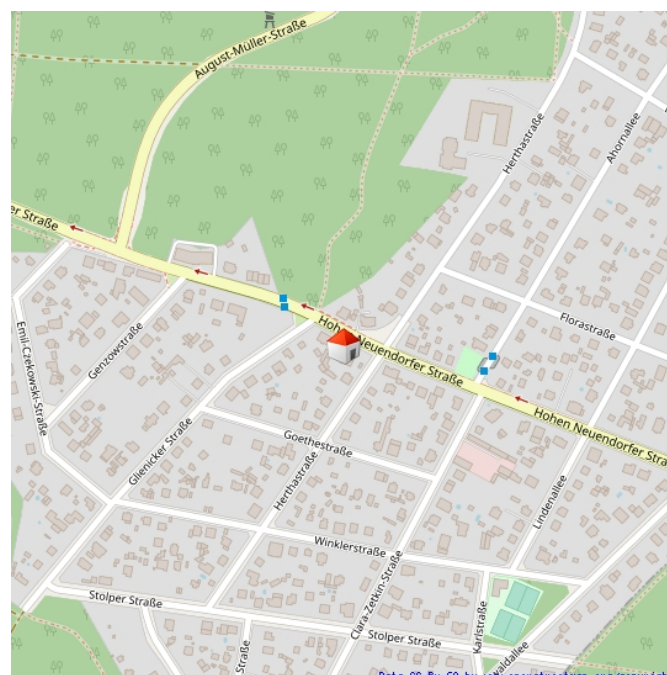
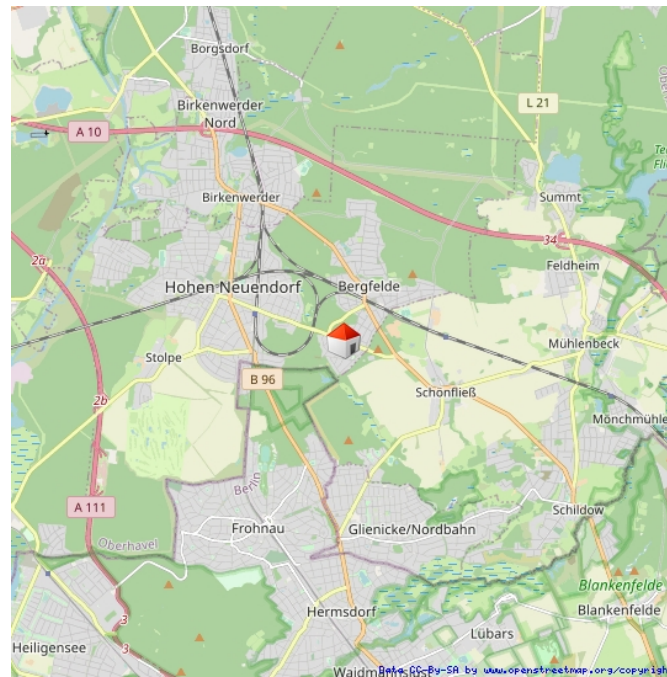
CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Plans d'étage



Erdgeschoss

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: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **Une première impression**

**Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines 2015 erbauten, sechs Parteien Mehrfamilienhauses überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und barrierefreiem Komfort. Auf ca. 69,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein geräumiges Schlafzimmer, eine halboffene Küche (ohne Küchenmöbel) sowie ein modernes Badezimmer. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum.**

**Die gepflasterte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Dank der barrierefreien Bauweise eignet sich die Wohnung auch ideal für Menschen mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit.**

**Zur Wohnung gehört ebenfalls ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes Lagerabteil in einem separaten, auf dem Grundstück liegenden, Nebengebäude.**

**Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen dar. Die monatliche Gesamtmiete beträgt derzeit EUR 1.131,40. Hiervon entfallen EUR 881,40 auf die Nettokaltmiete.**

**Ein modernes Wohnkonzept in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur – ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage!**

**CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **Détails des commodités**

- Fußbodenheizung
- bodentiefe Dusche
- bodentiefe Fenster
- barrierefrei
- große Terrasse

**CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **Tout sur l'emplacement**

Die schöne Wohnung mit Terrasse befindet sich in einem begehrten und gewachsenen Wohngebiet von Bergfelde. Bergfelde selbst ist ein Stadtteil der aufstrebenden Stadt Hohen Neuendorf im Landkreis Oberhavel, gelegen im nördlichen Berliner Umland (Speckgürtel) und innerhalb des Berliner Autobahnringes.

Hohen Neuendorf mit seinem Ortsteil Bergfelde bietet eine hervorragende Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung mit der S-Bahnlinie S8 sowie mit den Buslinien 809 und 822 ist sehr gut. Auch die Autobahnanschlüsse Stolpe (A111) und Birkenwerder (A10) sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die Bundesstraßen B96 und B96a und die sehr guten S-Bahn Verbindungen, erreicht man sehr schnell die Bundeshauptstadt Berlin und die beiden Berliner Stadtzentren, den Alexanderplatz und den Ku'Damm.

Drei Supermärkte, ein Getränkemarkt, niedergelassene Ärzte, Physiotherapiepraxen, die Grundschule mit Hort, sowie der Kindergarten von Bergfelde, sind von der Wohnung innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen.

Ein großer Kinderspielplatz, ein Reiterhof, ein erst 2023 fertig gestellter neuer Sportplatz, sowie eine Hundeschule sind nur einige der im Ort befindlichen Freizeiteinrichtungen.

Was Bergfelde weiterhin reizvoll erscheinen lässt, ist die unmittelbare Nähe zur Natur. So grenzen direkt an das Wohnviertel Felder, Wiesen- und Waldflächen, die bei Spaziergängen und Fahrradtouren, entdeckt und immer wieder genossen werden wollen.

In Richtung Norden sind Naturschutzgebiete u.a. die Schorfheide oder das wunderbare Rheinsberger Seengebiet mit dem Naturpark Stechlin-Ruppiner Land schnell erreichbar. Sogar die Ostsee ist im Vergleich zu vielen anderen Standorten nur einen Katzensprung entfernt und in weniger als zwei Stunden zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **Plus d'informations**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS 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.

**CODE DU BIEN: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## Contact

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

**Holger Brandt**

---

**Berliner Straße 23, 16540 Hohen Neuendorf**

**Tel.: +49 3303 - 21 92 772**

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

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

---

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