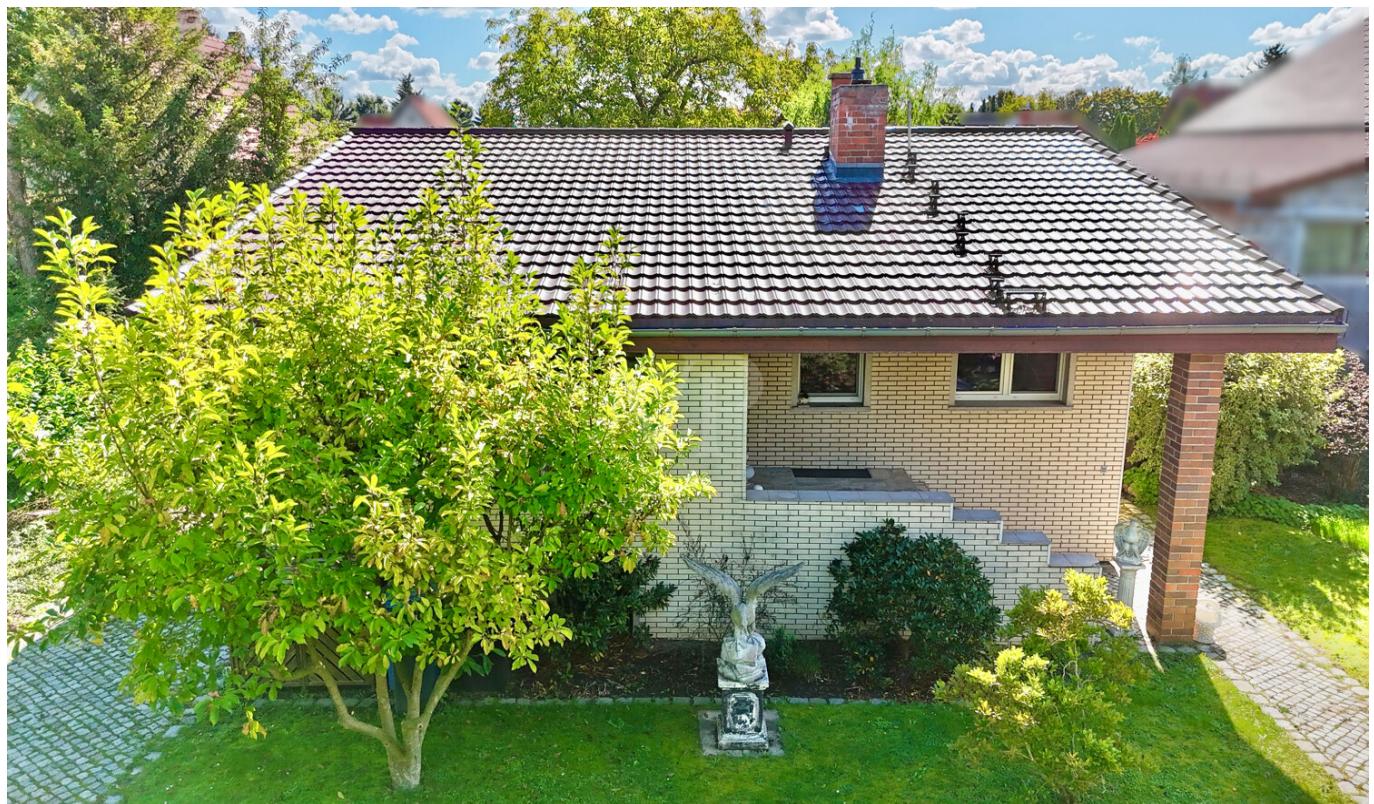


Neuenhagen bei Berlin

# Maison individuelle avec dépendance polyvalente, vêranda et cheminée

**CODE DU BIEN: 25068054**



**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 952 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

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

**CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068054	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1987		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	30.09.2035	Consommation finale d'énergie	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Capital  
MAKER KOMPASS  
Top-Maker Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2024

Professional Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung  
4,9

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.köpenick@von-poll.com

Map of Berlin districts: Pankow, Spandau, Tempelhof, Zehlendorf, Treptow-Köpenick.



VP VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung berechnen



**CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## Une première impression

À vendre : une charmante maison individuelle de plain-pied offrant une surface habitable généreuse d'environ 120 m<sup>2</sup>. Construite en 1987, elle a fait l'objet d'importantes rénovations en 2000 et son système de chauffage a été récemment remplacé en 2024. Grâce à son système solaire thermique, l'eau chaude est produite de manière écologique et économique. L'entrée donne sur un hall menant à un couloir. À gauche, deux pièces communiquent astucieusement. Attenante à celles-ci se trouve une pièce spacieuse, idéale pour une chambre. Le séjour ouvert est agrémenté d'une cheminée, créant une ambiance chaleureuse et accueillante par temps froid. Depuis le séjour, on accède à la cuisine fonctionnelle et entièrement équipée, ainsi qu'à la véranda lumineuse donnant sur le jardin et une autre pièce offrant un espace de vie supplémentaire. La salle de bains dispose d'une baignoire d'angle confortable et d'une douche. La maison possède également un sous-sol partiel offrant un espace de rangement additionnel. Le vaste terrain d'environ 952 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé. À noter tout particulièrement, la charmante dépendance d'environ 50 m<sup>2</sup> habitables, comprenant une cuisine dînatoire conviviale, une salle de bain avec douche et une chambre lumineuse. Cet espace est idéal pour aménager une élégante maison d'amis, un bureau ou un logement indépendant. Un spacieux abri voiture pouvant accueillir deux véhicules est également disponible. Le jardin, aux dimensions généreuses, est paysagé avec soin et agrémenté d'une gloriette romantique et d'une serre pratique – un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature, les passionnés de jardinage ou les familles appréciant les moments de détente en plein air. Dans l'ensemble, la propriété séduit par ses pièces lumineuses et accueillantes. Elle allie un cadre de vie chaleureux à de multiples usages, une cheminée pour des soirées confortables, une production d'eau chaude durable grâce à un système solaire et un environnement idyllique.

CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Détails des commodités

- Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bädern
- Kamin
- Einbauküche
- umfangreiche Kernsanierung (2000)
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Carport für 2 Fahrzeuge
- Solar für Warmwasseraufbereitung
- Pavillon mit Sitzgelegenheit
- Nebengelass 50 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## Tout sur l'emplacement

### Geografie:

Neuenhagen bei Berlin liegt im Landkreis Märkisch-Oderland und am östlichen Stadtrand der Hauptstadt. Neuenhagen wurde um 1230 gegründet und noch heute ist die aus Feldsteinen errichtete frühgotische Dorfkirche Zeuge dieser Zeit. Neuenhagen hat ca. 19.220 Einwohner (Quelle: [www.neuenhagen-bei-berlin.de](http://www.neuenhagen-bei-berlin.de)). Es wird umgeben von den Gemeinden Hoppegarten, Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf und Schöneiche.

### Infrastruktur:

Neuenhagen ist mit seiner Verkehrsinfrastruktur innerhalb des Autobahnringes der A10 (Berliner Ring) und der direkten Anbindung an die Bundesstraße B1 bestens an die Großstadt Berlin angebunden. Durch den S-Bahnanschluss der S5 in Richtung Westkreuz ist der Alexanderplatz in nur ca. 35 min bzw. der S-Bahnhof Zoologischer Garten in knapp 48 min von Neuenhagen aus zu erreichen. Im Ort selbst bieten mehrere Buslinien eine Alternative zum Auto. Neuenhagen lädt mit 10 Kindertagesstätten (davon 2 in freier Trägerschaft), drei Grundschulen und einem Gymnasium junge Familien ein, sich hier vor den Toren der Hauptstadt niederzulassen. Mit 4 Seniorenheimen und einem Reha-Ausbildungszentrum, diversen Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen wird sich in Neuenhagen um Jung und Alt bemüht, was sich auch in einer wiederholten Auszeichnung der Gemeinde mit dem Titel „Familienfreundliche Gemeinde Brandenburgs“ widerspiegelt. Im Veranstaltungszentrum "Bürgerhaus Neuenhagen" und mit den ca. 70 ortsansässigen Vereinen bietet Neuenhagen Einiges an Möglichkeiten. Im Ort finden sich neben zahlreichen Ärzten und Apotheken auch Hotels und Pensionen nicht nur für Besucher.

### Wirtschaft:

In Neuenhagen haben sich ca. 1.500 klein- und mittelständische Betriebe angesiedelt. Ein Teil davon im Gewerbegebiet von rund 90 Hektar direkt an der Autobahn. In Neuenhagen befindet sich zudem eines der größten Umspannwerke, welches aufgrund seiner baulichen Besonderheiten in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen wurde. Auch erneuerbare Energie gewinnen z. B. durch einen Solarpark an Bedeutung.

### Freizeit / Sport / Natur:

Neuenhagen verfügt über ein Freibad, welches durch ein Sportbecken, ein Familien- und ein Kinderbecken sowie eine 40 Meter lange Wasserrutsche Spaß für die ganze Familie ermöglicht. Erholung vom Schwimmen bietet eine große Liegewiese mit einem

Beachvolleyballfeld. Im Ort gibt es eine große Tennisanlage unter der Führung des Neuenhagener Tennisclub 93 e.V. Im Naturschutzcamp Neuenhagen wird Kindern und Jugendlichen die Natur und Umwelt ein Stück nähergebracht. Neuenhagen kann man auch durch geführte Wanderungen auf Falladas Spuren und Spaziergänge entdecken. Zudem bietet die Gemeinde regelmäßig Open-Air-Konzerte oder veranstaltet das Neuenhagener Oktoberfest. Reitfreunde haben es nicht weit bis zur Trabrennbahn in Hoppegarten.

**CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.)

beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

**CODE DU BIEN: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## Contact

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

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

---

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