

Neuenhagen bei Berlin

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Potenzial zur Modernisierung

CODE DU BIEN: 26068016



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.040 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26068016 - 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: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26068016
Surface habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1934
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 109 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	261.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

**CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
TOP-MAKLER BERLIN  
★★★★★  
Hauptmetropole für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professional Real Estate Valuation  
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.koepenick@von-poll.com



**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: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 eröffnet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren Wohnraum ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. In einem aktuell modernisierungsbedürftigen Zustand präsentiert sich die Immobilie als ideale Basis für kreative Ideen und individuelle Anpassungen an heutige Wohnansprüche.

Auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, Küche, Bad und eine einladende Veranda, bietet das Haus ausreichend Platz für Paare oder Familien. Die bestehende Raumaufteilung lässt sich durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen optimal weiterentwickeln und an moderne Wohnkonzepte anpassen.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss mit zusätzlichem Ausbaupotenzial: Ein Raum ist bereits vorhanden, derzeit jedoch unbeheizt, während ein weiterer Raum ohne großen Aufwand ausgebaut werden kann – ideal für ein Homeoffice, ein Gästezimmer oder zusätzlichen Wohnraum.

Das großzügige Grundstück mit ca. 1.040 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Ob liebevoll angelegter Garten, Spielparadies für Kinder oder ruhige grüne Oase – hier können Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen. Die vorhandene Veranda sowie die sonnige Südterrasse mit Markise laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum sowie zusätzliche Nutzflächen. Eine Garage ergänzt das Angebot und ermöglicht komfortables Parken direkt auf dem Grundstück.

Diese Immobilie überzeugt durch ihr großes Potenzial und bietet die perfekte Grundlage, um ein individuelles und gemütliches Zuhause zu schaffen.

**CODE DU BIEN: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## **Détails des commodités**

**bisher erfolgte Sanierungsmaßnahmen:**

**1999: Neueindeckung des Daches**

**2000: Erneuerung der Fenster (Kunststoff-Isolierverglasung)**

**2001: Dämmung und Anstrich der Fassade**

**CODE DU BIEN: 26068016 - 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: 26068016 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## Plus d'informations

**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: 26068016 - 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)**