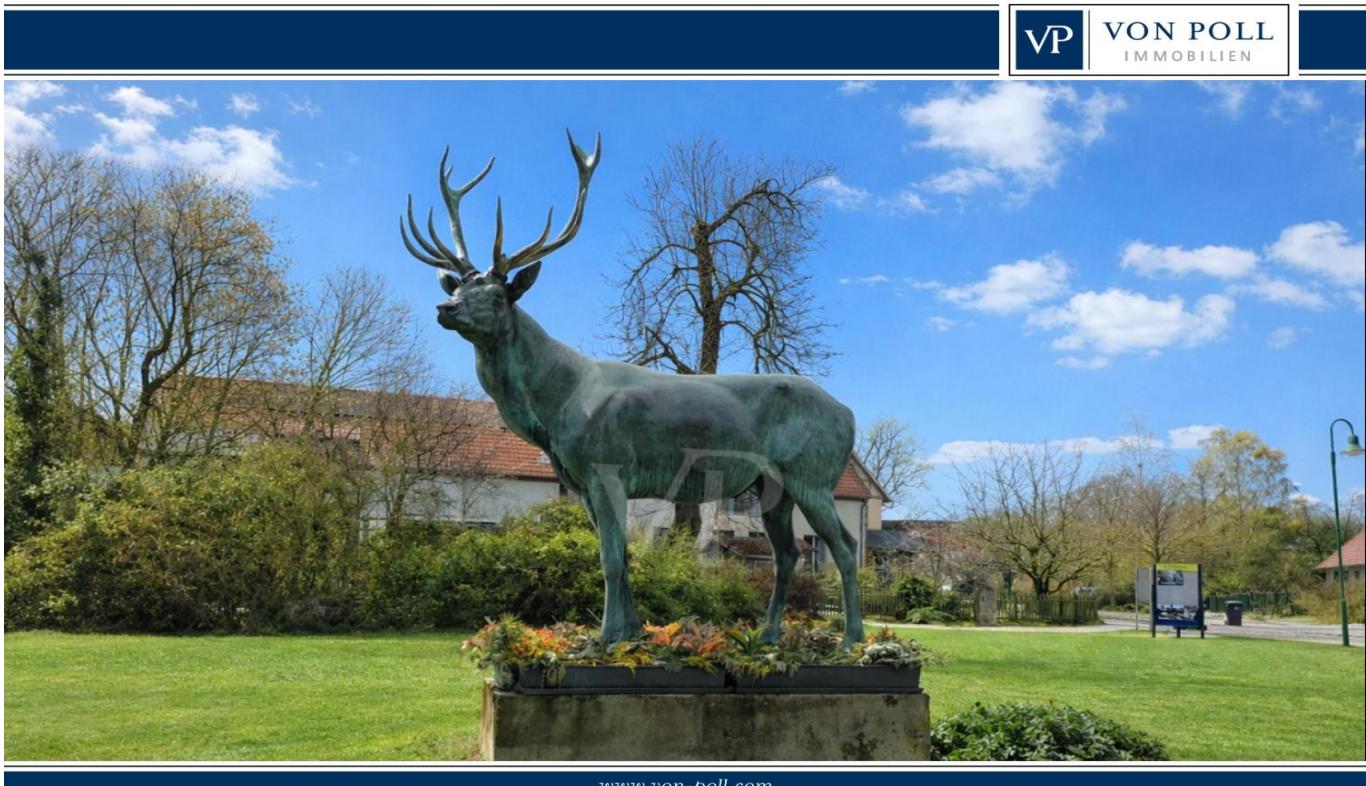


Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

Mehr als nur ein Haus – Ein Lebensgefühl mit Weitsicht und direkter Verbindung zur Großstadt

CODE DU BIEN: 26138004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 885.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.497 m²

CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

- 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: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN | 26138004 |
| Surface habitable | ca. 220 m ² |
| Type de toiture | Toit en pavillon |
| Pièces | 8 |
| Chambres à coucher | 6 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 2018 |
| Place de stationnement | 3 x surface libre |

| | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat | 885.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Excellent Etat |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 150 m ² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine |

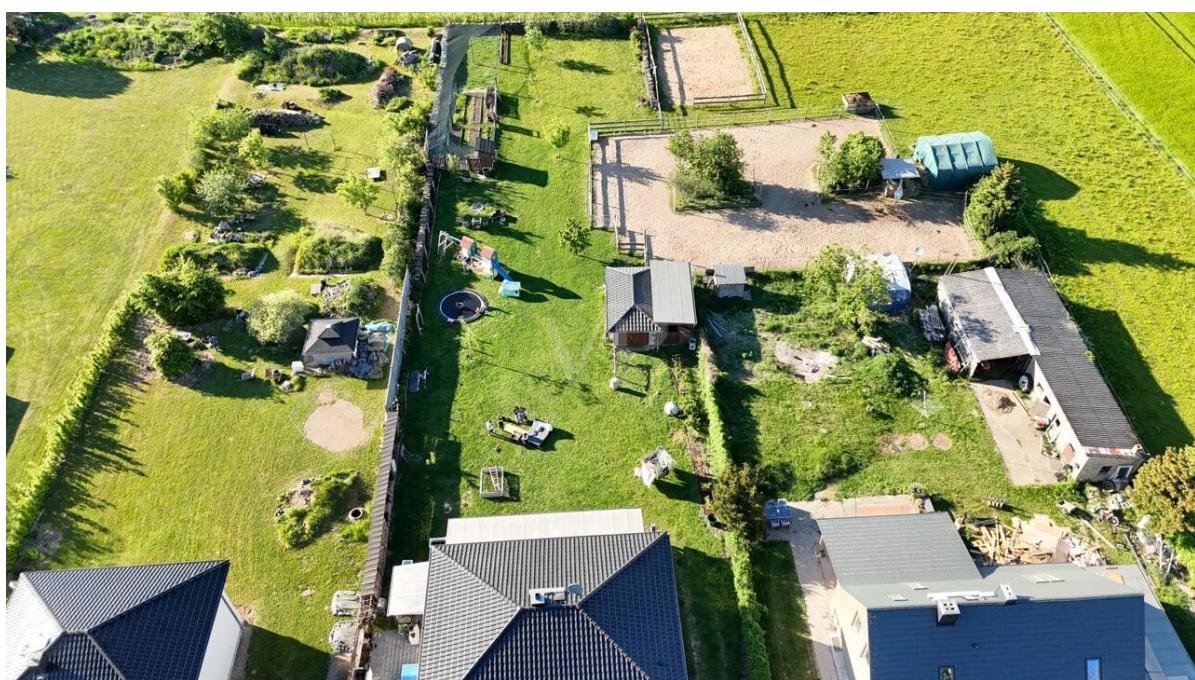
CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

Informations énergétiques

| | | | |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Électricité | | |
| Certification énergétiqueuew valable jusqu'au | 19.12.2035 | Consommation finale d'énergie | 38.94 kWh/m ² a |
| Source d'alimentation | Chaleur géothermique | Classement énergétique | A |
| | | Année de construction selon le certificat énergétique | 2018 |

CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



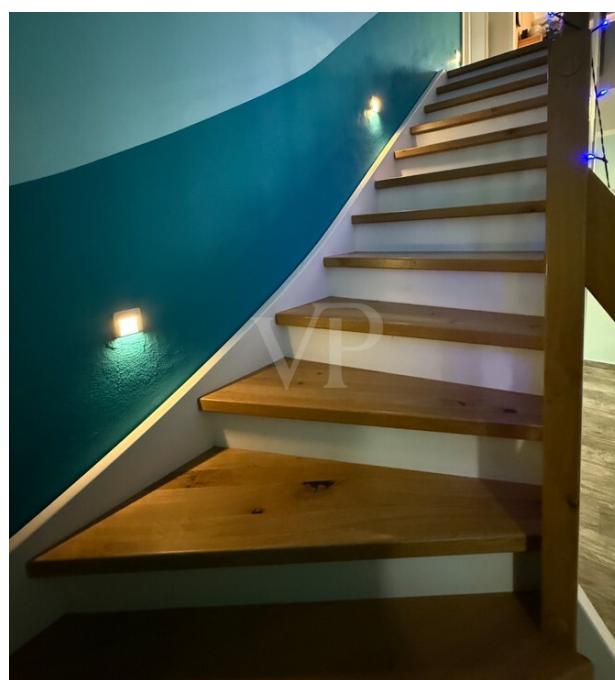
CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



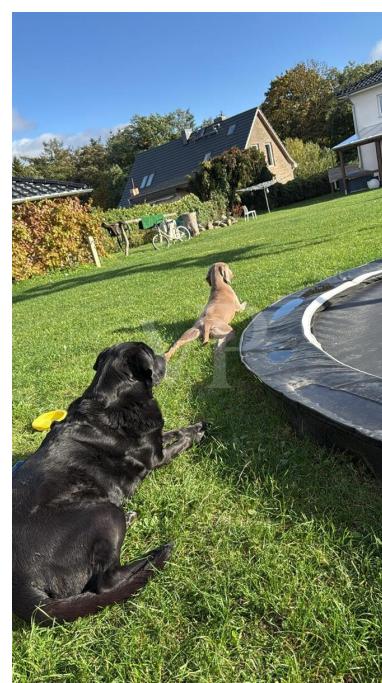
CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



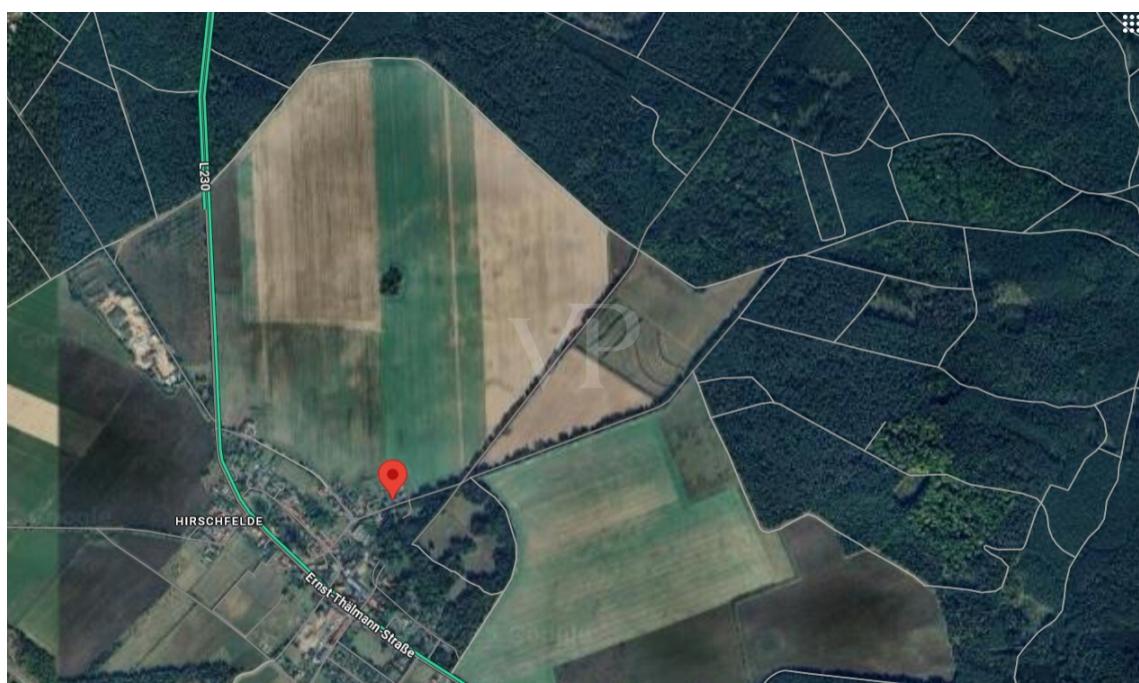
CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

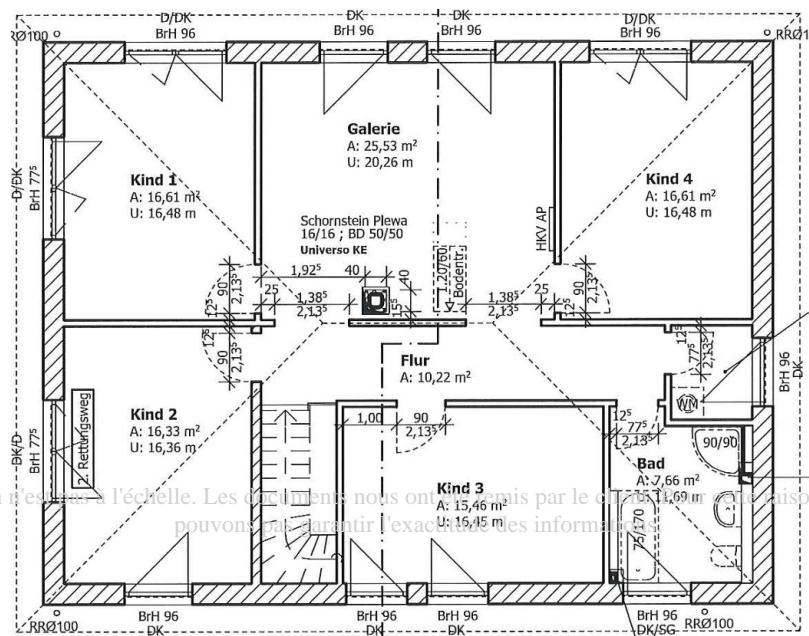
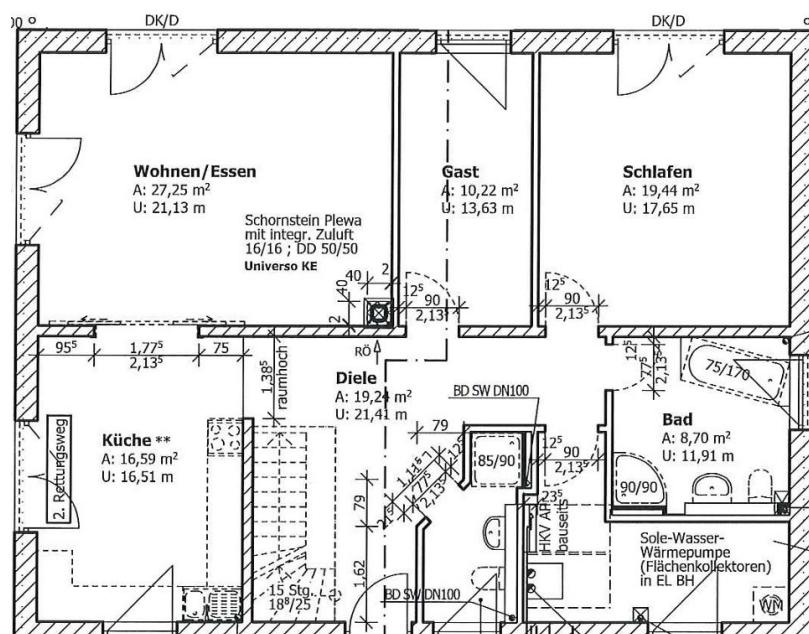
La propriété



CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

Plans d'étage

**Terrasse
56,30 m²**



Ce plan n'est qu'à l'échelle. Les dimensions nous ont été pris par le constructeur, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

Une première impression

Verträumt und doch stadtnah schmiegt sich dieser hübsche und romantische Ort Hirschfelde in die Landschaft. Bereits Mitten im Dorf wird man von einem in Bronze gegossenen Hirsch begrüßt, der auf dem Anger steht und ein Gefühl des Willkommenseins vermittelt - eine Skulptur des Berliner Bildhauers Louis Tuallion, die einst ihren Platz vor dem Gutshaus von Hirschfelde hatte. Mit seiner wunderbaren Dorfgemeinschaft, den vielen kreativen Nachbarn, dem historischen Rittergut und der engen Verbundenheit zu Pferden und Natur bietet Hirschfelde einen besonderen Lebensraum – einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Hier wird ein Einfamilienhaus angeboten, das sich mit wenig Aufwand auch als Zweifamilienhaus nutzen lässt. Ob Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliche Wohnprojekte oder das Zusammenleben von Alt und Jung – dieses Haus eröffnet vielfältige Möglichkeiten, ein individuelles Zuhause zu gestalten.

Das großzügige Grundstück wurde bislang pferdegerecht genutzt und bot zwei Pferden ein idyllisches Umfeld mit einem liebevoll angelegten Offenstall, einer hübschen Sattelkammer, einem großen Paddock sowie direktem Zugang zu einer angrenzenden, gepachteten Wiese von etwa 3.500 Quadratmetern. Eine selbst gebaute Heuraufe rundet das stimmige Gesamtbild ab. Das weitläufige Ausreitgelände in der Umgebung ist wie geschaffen für Pferd und Reiter. Zum naturnahen Lebensstil gehören außerdem ein Hühnerstall mit Auslauf für die fleißigen Legehennen sowie ein wundervoll gestalteter Garten mit Gewächshaus. Ein Leben mit einem hohen Maß an Selbstversorgung und freier Gestaltung findet hier seinen idealen Rahmen.

Das im Jahr 2018 errichtete Haus wurde von der renommierten Firma Helma gebaut und überzeugt durch seine nachhaltige Bauweise. Innen sorgen Lehmputzwände für ein angenehmes Raumklima. Erdwärme mit Tiefenbohrung gewährleistet eine energieeffiziente und sparsame Versorgung und schafft ganzjährig eine behagliche Atmosphäre. Ein Kamin im Wohnzimmer beheizt nicht nur das Erdgeschoss, sondern auch die offene Galerie im Obergeschoss und verleiht dem Haus zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit.

Beim Betreten des Hauses empfängt ein großzügiger Eingangsbereich, der bei einer möglichen Aufteilung in zwei Wohneinheiten viel kreativen Spielraum bietet. Das Erdgeschoss verfügt über ein Gäste-WC mit Dusche, ein Dusch- und Wannenbad, einen Hauswirtschaftsraum mit der gesamten Haustechnik sowie ein lichtdurchflutes Wohnzimmer mit offener Küche, die im Haus verbleibt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlaf- oder Arbeitszimmer mit schönem Blick in den Garten.

Über eine hochwertige Echtholztreppe gelangt man ins Obergeschoss, das von einer großen Galerie geprägt ist. Dieser Bereich dient aktuell als zentraler Treffpunkt für die Kinder – zum Spielen, Lernen und Zusammensein – und verbindet die einzelnen Zimmer, die sich ideal als Rückzugsorte eignen. Auch hier steht ein weiterer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner sowie ein großzügiges Dusch- und Wannenbad zur Verfügung. Alle Zimmer sind mit LAN-Anschlüssen ausgestattet, bieten überdurchschnittlich viele Steckdosen und in einem Raum

sind bereits die Leitungen für eine zukünftige Küche vorbereitet.

Mit insgesamt acht Zimmern eröffnet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Es handelt sich um ein rundum durchdachtes, großzügiges Zuhause, dem es an nichts fehlt. Ob Mensch oder Tier – hier findet man einen Ort, an dem gemeinsames, naturnahes und glückliches Leben Wirklichkeit werden kann.

CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

Détails des commodités

- großes Grundstück + ca. 3500 qm Pachtland (Wiese)
- Paddock, Offenstall für 2 Pferde
- Sattelkammer, Geräteschuppen
- Hühnerstall mit Auslauf
- Unterstand für Kaminholz
- individuell gemauertes Gewächshaus
- überdachte Holzterrasse / Badezuber mit Whirlpool für 6 Personen
- 2.Terrasse
- Kamin
- Innenwände/Lehmputz
- glasierte Tonziegel
- Erdwärme/Tiefenbohrung/Fußbodenheizung
- Zisterne f. Regenwasser/ca. 10 m³ / 3 Außenwasseranschlüsse
- WLAN in allen Zimmern
- Telekom /DSL 100
- Satellitenschüssel / Anschlüsse im Wohn- Schlafzimmer, Galerie

CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

Tout sur l'emplacement

Der dörflich geprägte Ort Hirschfelde ist ein Ortsteil der Stadt Werneuchen und liegt im Landkreis Barnim im Bundesland Brandenburg. Die Umgebung ist geprägt von einer weitläufigen, naturnahen Landschaft mit ausgedehnten Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die dem Ort seinen ruhigen und ländlichen Charakter verleihen. In den umliegenden Waldgebieten befindet sich ein großer Wildbestand, wodurch die Region insbesondere für Naturliebhaber und Jäger äußerst attraktiv ist; entsprechende Jagdmöglichkeiten sind vorhanden. Trotz der idyllischen Lage bietet Hirschfelde eine gute infrastrukturelle Anbindung. Der renommierte Golfplatz Wilkendorf liegt nur etwa 10 Kilometer entfernt und ist harmonisch in die reizvolle Wald- und Wiesenlandschaft eingebettet. Er zählt zu den beliebtesten Golffanlagen der Region und stellt ein hochwertiges Freizeitangebot dar.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit überregionaler Ziele. Über die Bundesstraße B158 gelangt man nach rund 17 Kilometern zur Autobahn A10 (Anschlussstelle Blumberg). Die Berliner Innenstadt ist in etwa 25 Kilometern erreichbar und somit auch für Pendler gut angebunden. Der Berliner Ring (A10) sorgt darüber hinaus für eine zügige Verbindung in Richtung Hamburg, Hannover, Leipzig und Dresden. Ergänzt wird die Infrastruktur durch den nahegelegenen Sportflughafen Werneuchen, der insbesondere für die private Luftfahrt von Bedeutung ist und die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht. Insgesamt verbindet Hirschfelde auf harmonische Weise naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit.

CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26138004 - 16356 Werneuchen OT Hirschfelde – Hirschfelde

Contact

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

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

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

www.von-poll.com