

Neuenhagen bei Berlin

Einfamilienhaus mit vielseitigem Nebengebäude, Wintergarten und Kamin

????????? ??????????: 25068054



???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 952 m²

??????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ??? ??????

???????? ?????????	25068054
???????????	ca. 120 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	4
???????????	
???????????	1
????? ?????????????	1987
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????

????? ???????	495.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 100 m²
??????	
???????	????????, ?????, ???????????????? ?????????

??????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	122.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2024

???????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ?????????



??????? ???????? : 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ????????



???????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ?????????



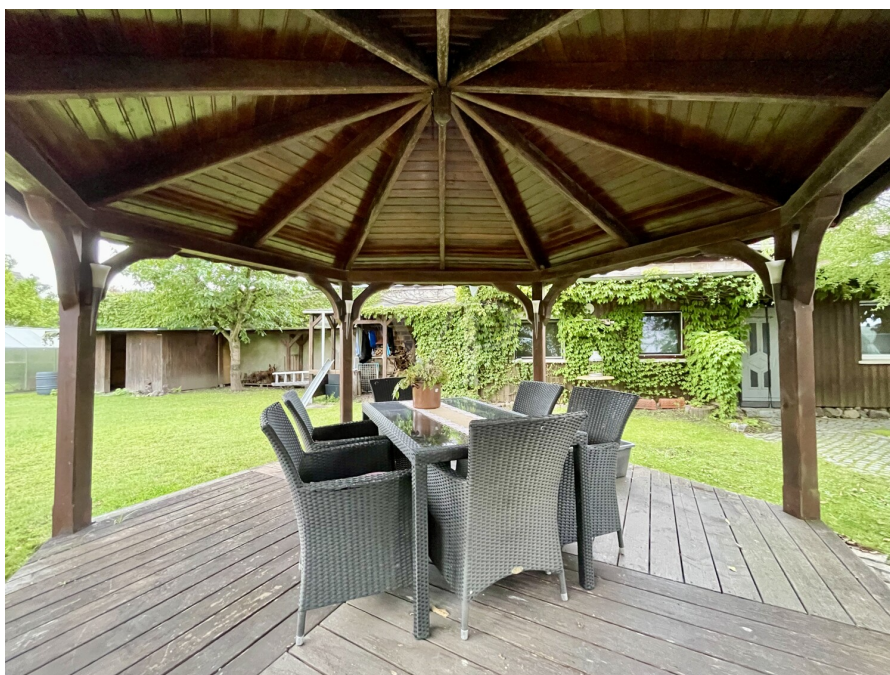
??????? ???????? : 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ????????



??????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ????????



???????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ?????????



??????? ???????? : 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ????????



VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
DEZUT 10 2023
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick
01.01.2023 - 31.12.2023

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Professionelle 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.koepenick@von-poll.com

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



VON POLL FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



??????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein einladendes Einfamilienhaus auf einer Ebene mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 120 m². Das Haus wurde im Jahr 1987 errichtet, im Jahr 2000 umfassend saniert und erst kürzlich im Jahr 2024 die Heizungsanlage erneuert. Dank der vorhandenen Solaranlage wird die Warmwasseraufbereitung umweltfreundlich und kostensparend unterstützt.

Beim Betreten der Immobilie eröffnet sich eine Diele, von der ein weiterer Flur abgeht. Auf der linken Seite befinden sich zwei Zimmer, welche geschickt miteinander verbunden sind. Ein größeres geräumiges Zimmer schließt sich an und eignet sich hervorragend als Schlafzimmer. Der Wohnbereich ist offen gestaltet. Es verfügt über gemütlichen Kamin, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt und den Raum mit wohliger Wärme an kalten Tagen versorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man nicht nur in die praktische Küche, welche mit allen nötigen Geräten ausgestattet ist, sondern auch in den lichtdurchfluteten Wintergarten mit Zugang in den Garten und zu einem weiteren Zimmer, das zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Eckbadewanne und einer praktischen Dusche. Darüber hinaus ist das Haus teilweise unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum.

Das weitläufige Grundstück mit einer Fläche von ca. 952 m² eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Besonders hervorzuheben ist hierbei das gemütliche Nebengebäude mit etwa 50 m² Wohnfläche, das über eine einladende Wohnküche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein helles Schlafzimmer verfügt. Diese Einheit eignet sich ideal als stilvolles Gästehaus, Büro oder separate Wohneinheit.

Für Fahrzeuge steht ein geräumiger Carport mit Platz für zwei Autos bereit. Der großzügige Garten ist liebevoll angelegt und überzeugt mit einem romantischen Pavillon sowie einem praktischen Gewächshaus – ein wahres Paradies für Naturliebhaber, Hobbygärtner oder Familien, die viel Wert auf Erholung im Freien legen.

Insgesamt besticht die Immobilie durch helle und freundliche Räume. Es vereint einladendes Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, einem Kamin für gemütliche Stunden, nachhaltiger Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage und einem idyllischen Umfeld.

??????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

???????????????? ???? ?????????

- 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 m²

??????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

??? ??? ??? ????????????

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). 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 Brandenburg“ 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.

??????? ?????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m²*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 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.

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.

???????? ??????????: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com