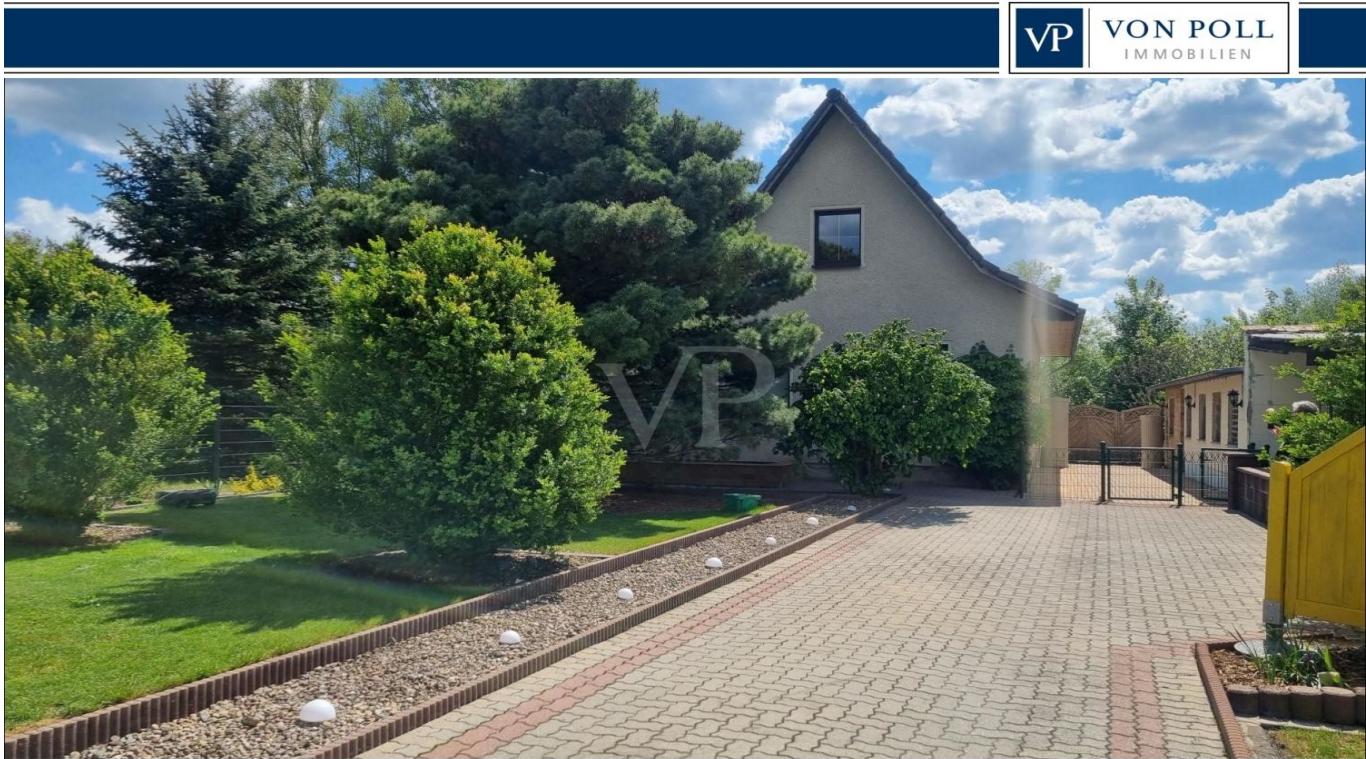


Melchow

## Bájos, családi ház nagy lehetőségekkel, idilli, zöld környezetben Melchowban

VP azonosító: 25412018



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

VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 799 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25412018</b>
Hasznos lakótér	ca. 105 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1935
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x <b>Felszíni parkolóhely</b>

Vételár	<b>345.000 EUR</b>
Ház	<b>Családi ház</b>
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	<b>2020</b>
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	<b>Terasz, Szauna</b>

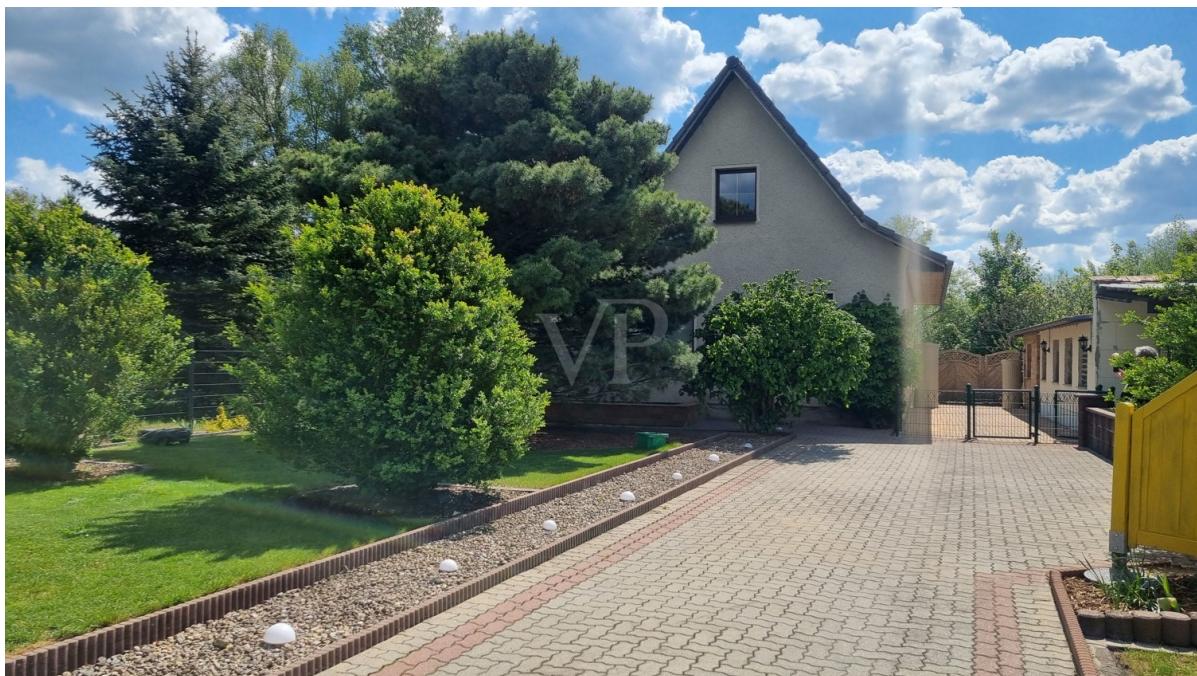
VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	188.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Az ingatlan



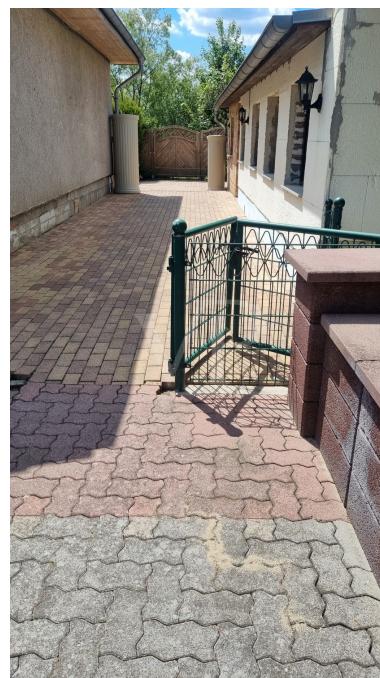
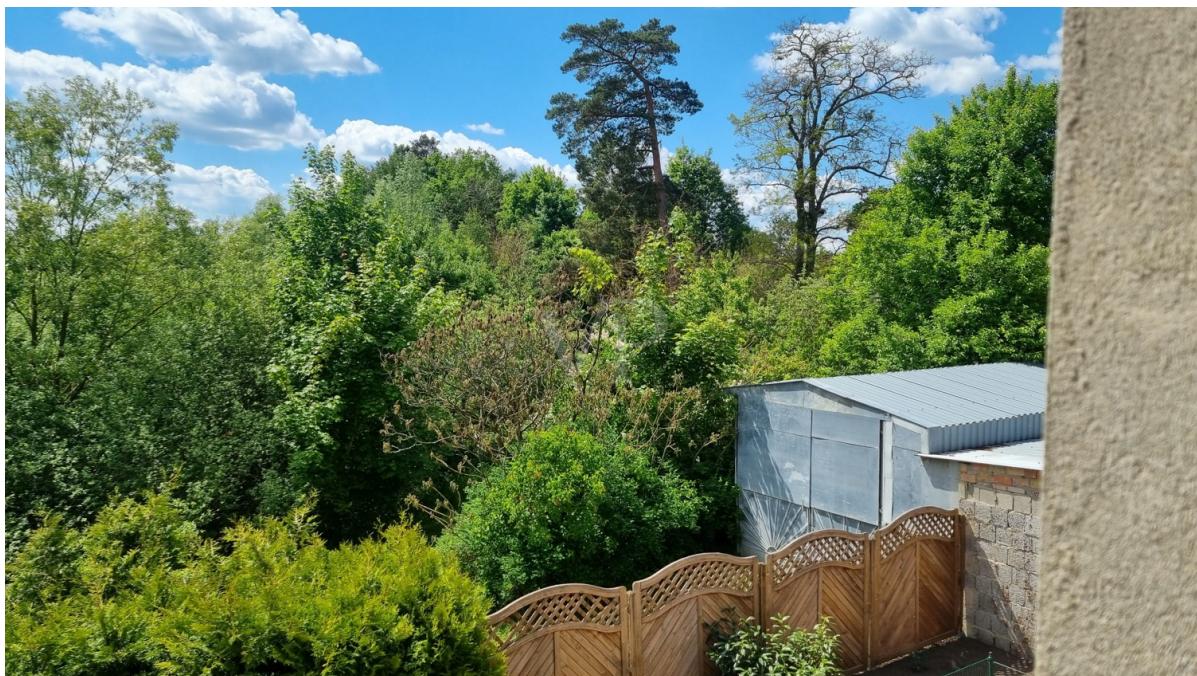
VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Az ingatlan



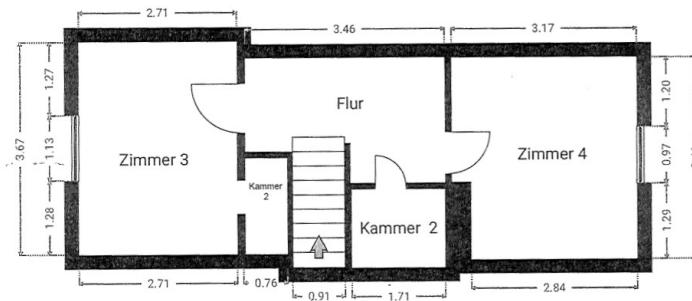
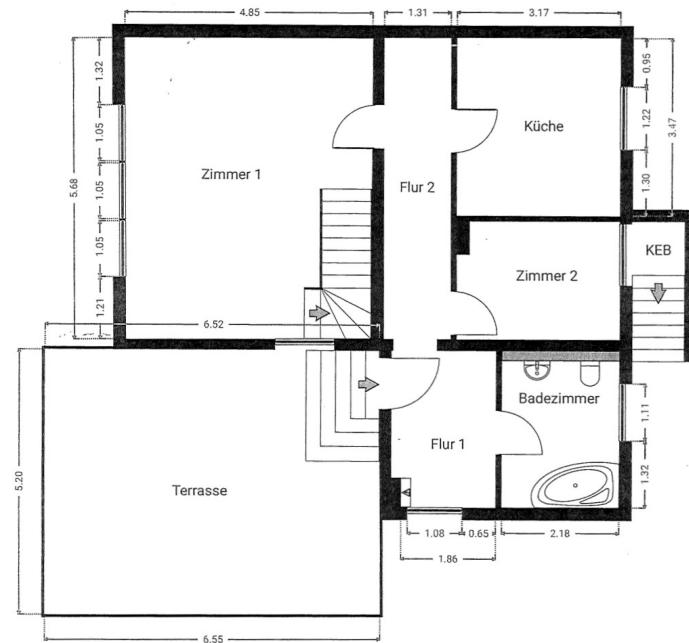
VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

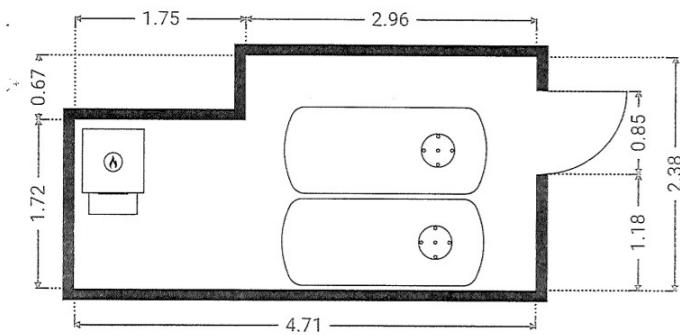
## Az ingatlan



VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow**

## Az elso benyomás

Melchow bájos falujában, Biesenthal közelében, idilli tájon, erdők és kis vizek között megbúvó, elbuvölo, az 1930-as évekből származó családi ház várja Önt. A masszív téglafal, a korábbi felújítások és az 1980-as évekből származó bovítés megbízható alapot biztosít új otthonának, boséges teret kínálva a kreatív tervezési ötleteknek. A körülbelül 105 m<sup>2</sup>-es lakótér, beleértve a közös teraszt, két szinten terül el, négy szobát kínál, amelyek kényelmes és hívogató lékgört teremtenek. A világos nappali, kilátással a környező zöldre és a felso emeletre vezető bájos, nyitott falépcsovel, a ház igazi szíve – egy olyan tér, amely idozésre, életre és álmodozásra csábít. A stílusos, természetes fényvel, nagy káddal és modern zuhanyzóval ellátott fürdoszoba gyorsan a jólét személyes oázisává válik – tökéletes a csendes pillanatokhoz és a minden nap életből való rövid kikapcsolódáshoz. Az emeleten két kényelmes hálószoba található, amelyek békét és biztonságot nyújtanak – menedéket nyújtanak a pihentető éjszakákhoz és a kikapcsolódáshoz. A konyha már elokészített és csempézett hátfallal rendelkezik, így már csak a megfelelő szekrények hiányoznak, hogy kreatív központtá alakítsák az otthoni szakácsok számára. A tágas terasz tökéletes ételek és italok felszolgálására – ideális a kellemes estékhez a szabadban. A részben pinceszinten, amely kívülrol is megközelíthető, körülbelül 4000 literes olajtartályok kaptak helyet, amelyek a meglévo futési rendszert látják el vízzel. Az elorelátó tulajdonosok számára ez lehetőséget kínál a futési rendszer korszerűsítésére, ami nemcsak a lakhatási komfortot növeli, hanem fenntartható módon javítja a ház energiahatékonyságát is. Különös elony a körülbelül 40 m<sup>2</sup>-es melléképület négy csempézett szobával, amelyek ideálisak hobbiszobáként, muhelyként vagy tárolóhelyiségeként. A modern, körülbelül két fo befogadására alkalmas sauna hangulatos wellness pillanatokat biztosít a hűvösebb hónapokban. A szépen parkosított kert igazi kikapcsolódási oázis. Itt pihenhet, grillezhet, vagy egyszeruen csak élvezheti a természetet. Boséges helyet kínál a gyerekeknek, háziállatoknak vagy kertészkedési ambícióinak. A tágas kocsifelhajtón akár egy lakóautó is elfér, míg az autója biztonságban van a kocsibeállóban. Ez a ház ideális azok számára, akik értékelik a szilárd alapokat, és szeretnek igazi otthont teremteni saját ötleteikkel és szakértelmükkel. Egyeztessen idopontot a megtekintéshez még ma, és fedezze fel az ingatlan egyedi varázsát!

VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Részletes felszereltség

- Teilkeller für 2 Öltanks mit 4000 L
- Dusch-/ Wannenbad
- großes Nebengelass mit 4 komplett gefliesten Räumen
- Sauna für 2 Personen
- hübscher Holzschuppen für Gartengeräte
- erschlossen mit Strom, Stadtwasser, Abwasser,
- Glasfaser
- Gasanschluss am Grundstück

**VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow**

## Minden a helyszínról

Melchow ist ein malerisches Dorf im Landkreis Barnim in Brandenburg. Es liegt etwa 40 Kilometer nordöstlich von Berlin und ist durch seine ländliche Idylle und die Nähe zur Hauptstadt ein attraktiver Wohnort.

Das Dorf befindet sich in einer reizvollen Umgebung, eingebettet in die sanften Hügel und weiten Felder der Region. Die Ortschaft liegt in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Barnim, der mit seinen Wäldern, Seen und Wanderwegen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die Lage im Grünen, kombiniert mit der guten Erreichbarkeit Berlins, macht Melchow besonders für Natur- und Ruhesuchende attraktiv.

An das Verkehrsnetz ist Melchow gut angebunden. Über die Bundesstraße B2 und die nahegelegene Autobahn A11 sind die umliegenden Städte und Berlin schnell erreichbar. Der Bahnhof Melchow liegt an der Regionalbahnstrecke zwischen Eberswalde und Berlin, was Pendlern eine bequeme und schnelle Anbindung an die Hauptstadt - in nur 30 Minuten bis Berlin Mitte - ermöglicht.

In Melchow gibt es eine Bäckerei und einen kleinen Lebensmittelladen. Für umfassendere Einkäufe und Dienstleistungen bietet das nahegelegene Biesenthal, das nur etwa 4 Kilometer entfernt liegt, eine breite Auswahl. Biesenthal verfügt über Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken und verschiedene Einzelhandelsgeschäfte.

Für Familien mit Kindern gibt es in Melchow eine Kita, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten sicherstellt. Die Grundschule befindet sich im nahegelegenen Biesenthal, sodass auch die Bildung der Kinder gut gesichert ist.

Die Umgebung von Melchow lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der Naturpark Barnim bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie Möglichkeiten zum Angeln, Schwimmen und Bootfahren. Darüber hinaus gibt es in der Region mehrere historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Veranstaltungen, die das Leben in Melchow bereichern.

Melchow bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen und dennoch die Annehmlichkeiten der Nähe zu einer Metropole genießen möchten.

**VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 188.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**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.

VP azonosító: 25412018 - 16230 Melchow

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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