

**Bergfelde**

# **! Große, moderne und barrierefreie 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse !**

**VP azonosító: 24116020-2**



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

**VÉTELÁR: 348.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 69,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Áttekintés

VP azonosító	24116020-2
Hasznos lakótér	ca. 69,6 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2015

Vételár	348.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végso energiafogyasztás	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.11.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



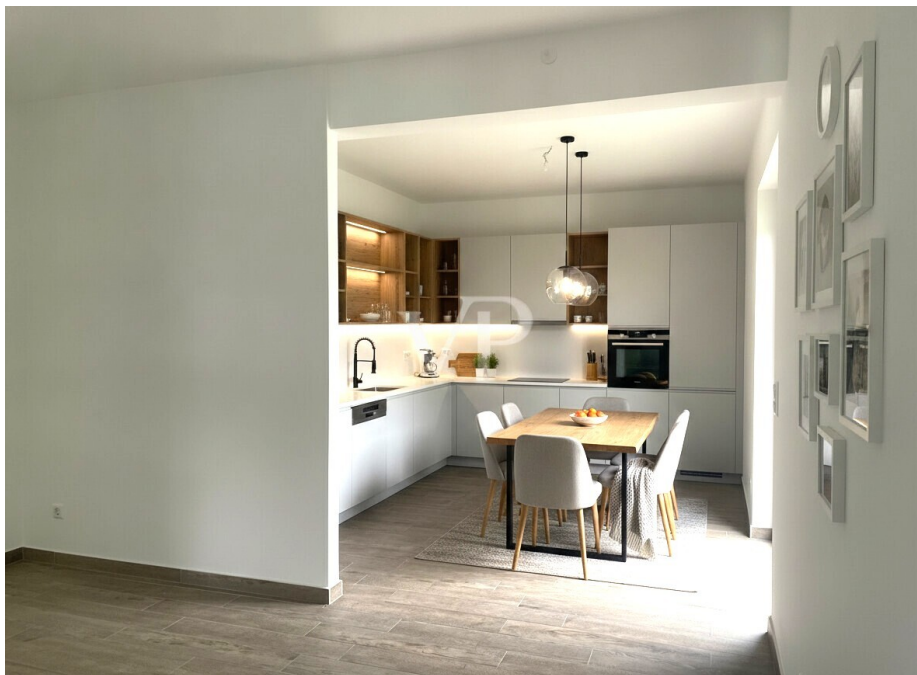
VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



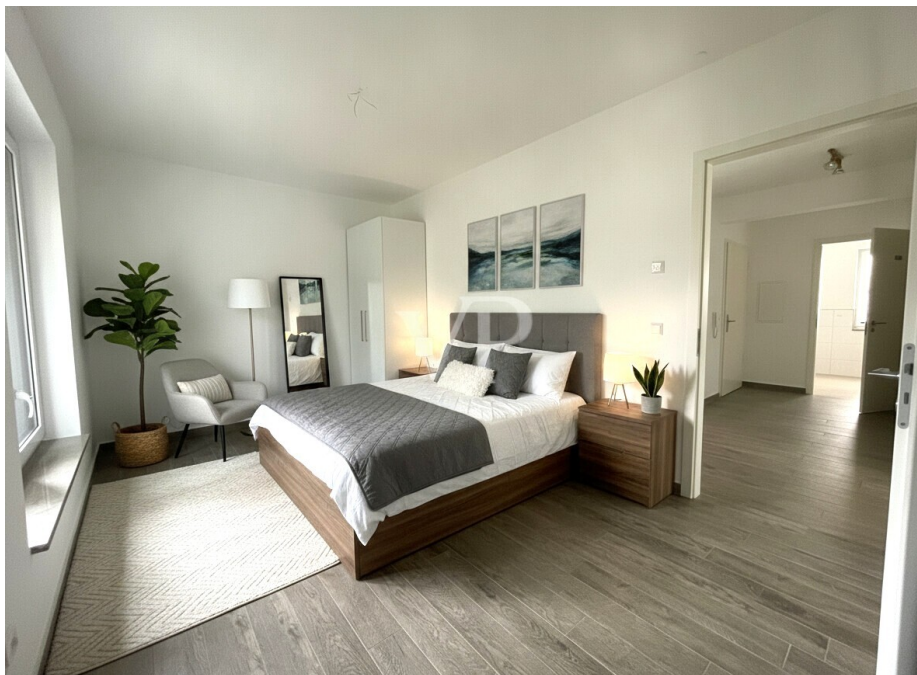
VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **Az ingatlan**



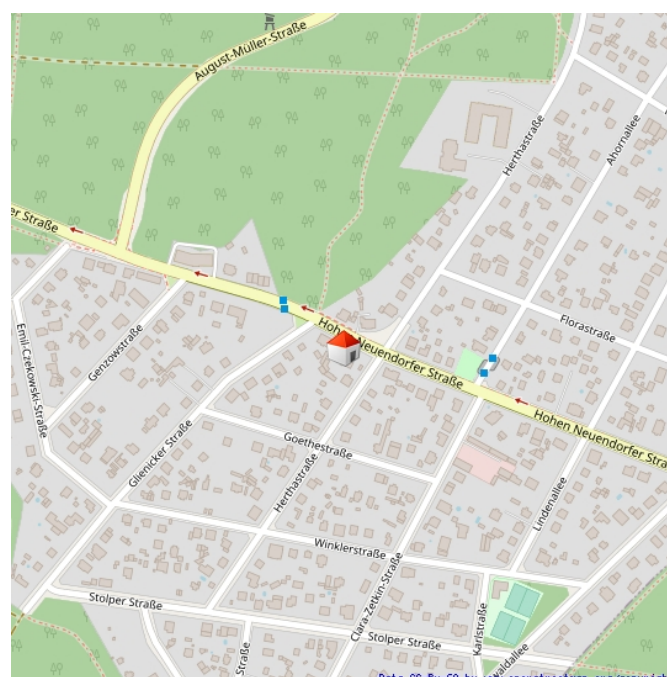
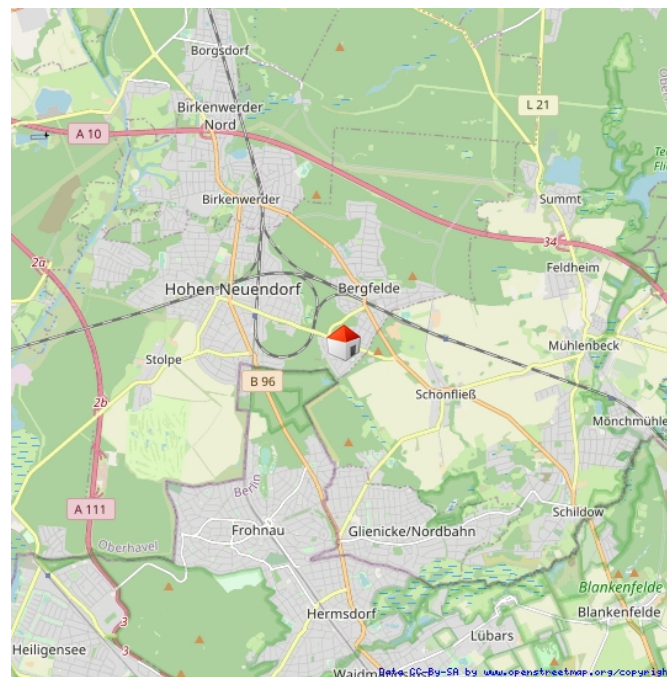
VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde

## Alaprajzok



Erdgeschoss

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

**VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **Az also benyomás**

**Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines 2015 erbauten, sechs Parteien Mehrfamilienhauses überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und barrierefreiem Komfort. Auf ca. 69,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein geräumiges Schlafzimmer, eine halboffene Küche (ohne Küchenmöbel) sowie ein modernes Badezimmer. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum.**

**Die gepflasterte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Dank der barrierefreien Bauweise eignet sich die Wohnung auch ideal für Menschen mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit.**

**Zur Wohnung gehört ebenfalls ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes Lagerabteil in einem separaten, auf dem Grundstück liegenden, Nebengebäude.**

**Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen dar. Die monatliche Gesamtmiete beträgt derzeit EUR 1.131,40. Hiervon entfallen EUR 881,40 auf die Nettokaltmiete.**

**Ein modernes Wohnkonzept in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur – ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage!**

**VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **Részletes felszereltség**

- Fußbodenheizung
- bodentiefe Dusche
- bodentiefe Fenster
- barrierefrei
- große Terrasse

**VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **Minden a helyszínrol**

Die schöne Wohnung mit Terrasse befindet sich in einem begehrten und gewachsenen Wohngebiet von Bergfelde. Bergfelde selbst ist ein Stadtteil der aufstrebenden Stadt Hohen Neuendorf im Landkreis Oberhavel, gelegen im nördlichen Berliner Umland (Speckgürtel) und innerhalb des Berliner Autobahnringes.

Hohen Neuendorf mit seinem Ortsteil Bergfelde bietet eine hervorragende Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung mit der S-Bahnlinie S8 sowie mit den Buslinien 809 und 822 ist sehr gut. Auch die Autobahnanschlüsse Stolpe (A111) und Birkenwerder (A10) sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die Bundesstraßen B96 und B96a und die sehr guten S-Bahn Verbindungen, erreicht man sehr schnell die Bundeshauptstadt Berlin und die beiden Berliner Stadtzentren, den Alexanderplatz und den Ku'Damm.

Drei Supermärkte, ein Getränkemarkt, niedergelassene Ärzte, Physiotherapiepraxen, die Grundschule mit Hort, sowie der Kindergarten von Bergfelde, sind von der Wohnung innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen.

Ein großer Kinderspielplatz, ein Reiterhof, ein erst 2023 fertig gestellter neuer Sportplatz, sowie eine Hundeschule sind nur einige der im Ort befindlichen Freizeiteinrichtungen.

Was Bergfelde weiterhin reizvoll erscheinen lässt, ist die unmittelbare Nähe zur Natur. So grenzen direkt an das Wohnviertel Felder, Wiesen- und Waldflächen, die bei Spaziergängen und Fahrradtouren, entdeckt und immer wieder genossen werden wollen.

In Richtung Norden sind Naturschutzgebiete u.a. die Schorfheide oder das wunderbare Rheinsberger Seengebiet mit dem Naturpark Stechlin-Ruppiner Land schnell erreichbar. Sogar die Ostsee ist im Vergleich zu vielen anderen Standorten nur einen Katzensprung entfernt und in weniger als zwei Stunden zu erreichen.

**VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS 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.

**VP azonosító: 24116020-2 - 16562 Bergfelde**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Holger Brandt**

---

**Berliner Straße 23, 16540 Hohen Neuendorf**

**Tel.: +49 3303 - 21 92 772**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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