

Neuenhagen bei Berlin

# Családi ház sokoldalú melléképülettel, télikerttel és kandallóval

VP azonosító: 25068054



VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 952 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

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

VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25068054               |
| Hasznos lakótér       | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 5                      |
| Hálósobák             | 4                      |
| Fürdoszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 1987                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló             |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 495.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség        | Terasz, Kandalló, Beépített konyha                                        |

VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 122.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2024                |



VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

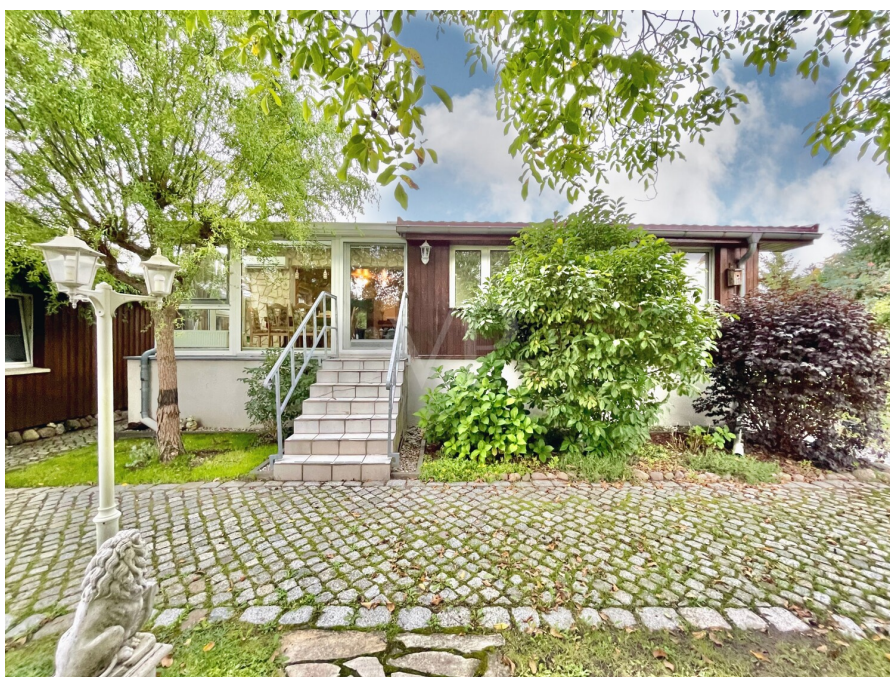
## Az ingatlan





VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Az ingatlan



**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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)



**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





VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Az első benyomás

Eladó egy hívogató, egyszintes családi ház, körülbelül 120 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel. Az 1987-ben épült ház 2000-ben átfogó felújításon esett át, a futési rendszert pedig nemrég, 2024-ben cserélték ki. A meglévő napelemes rendszernek köszönhetően a melegvíz-ellátás környezetbarát és költséghatékony módon történik. Az ingatlanba belépve egy folyosó fogadja a látogatót, amely egy folyosóra vezet. Balra két, ötletesen összekapcsolt szoba található. Ezekhez csatlakozik egy nagyobb, tágasabb szoba, amely ideális hálósobaként. A nyitott teru nappaliban egy hangulatos kandalló található, amely meleg és hívogató hangulatot teremt a hideg napokon. A nappaliból juthatunk be a praktikus, teljesen felszerelt konyhába, valamint a világos télikertbe, ahonnan ki lehet jutni a kertbe, és egy további szobába, amely további lakóteret kínál. A fürdoszobában kényelmes sarokkád és praktikus zuhanyzó található. Ezenkívül a ház részleges pincével rendelkezik, amely további tárolóhelyet biztosít. A tágas, körülbelül 952 m<sup>2</sup>-es telek számos lehetőséget kínál az egyedi kialakításra. Különösen figyelemre méltó a bájos melléképület, amely körülbelül 50 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkezik, hívogató étkezős konyhával, zuhanyzós fürdoszobával és világos hálósobával. Ez a lakás ideális stílusos vendégháznak, irodának vagy különálló lakóternek. Tágas, két autó számára is alkalmas gépkocsibeálló áll rendelkezésre. A nagyméretű kert szépen parkosított, romantikus pavilonnal és praktikus üvegházzal büszkélkedhet – igazi paradicsom a természet szerelmeseinek, a kertészkedés szerelmeseinek vagy a szabadtéri kikapcsolódást értékelő családoknak. Összességében az ingatlan lenyugózó világos és barátságos szobáival. A hívogató életstílust sokoldalú felhasználási lehetőségekkel, hangulatos estére kandallóval, napelemes rendszerrel fenntartható melegvíz-ellátással és idilli környezettel ötvözi.

VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Részletes felszereltség

- 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 m<sup>2</sup>



**VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin**

## Minden a helyszínról

### 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 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.



VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25068054 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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