

**Borgsdorf - Hohen Neuendorf**

# Reihenmittelhaus in ruhiger und sehr gefragter Wohnlage

**Codice oggetto: 26045003**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94,54 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 102 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26045003	Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Superficie netta	ca. 94,54 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riquilificazione	2020
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1997	Superficie lorda	ca. 18 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	104.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26



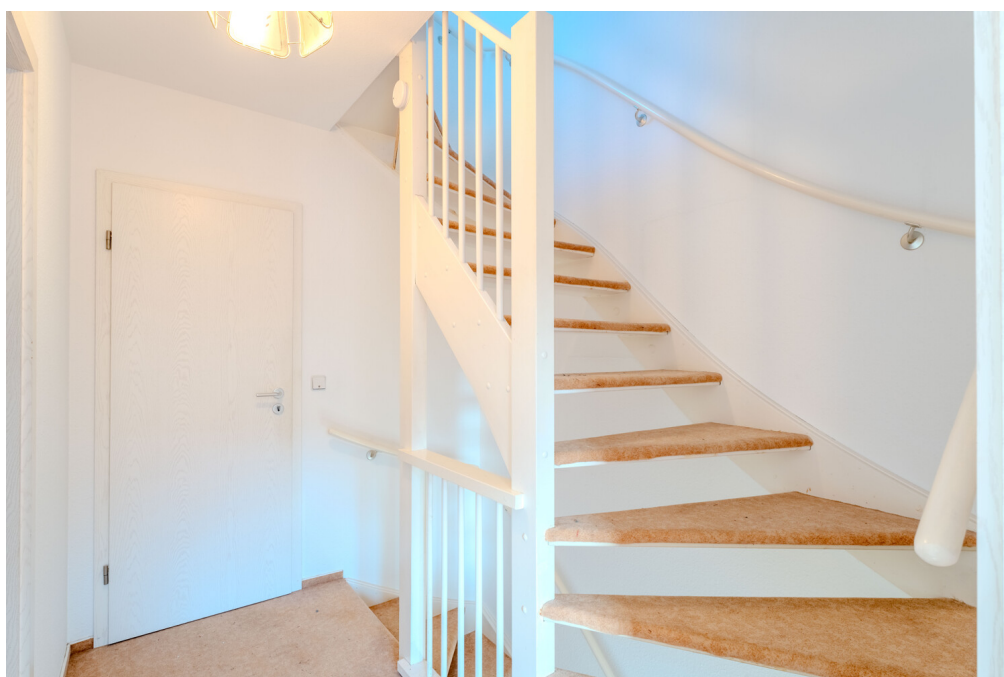
Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf**

## Una prima impressione

Willkommen zu diesem gepflegten Reihenmittelhaus, das als attraktives Zuhause im Jahr 1997 vom Bauträger Kondor-Wessels erbaut wurde. Das Objekt überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 94,54 m<sup>2</sup>, die auf vier Zimmer verteilt ist und ausreichenden Platz für verschiedenste Wohnbedürfnisse bietet. Das Grundstück umfasst ca. 102 m<sup>2</sup> und ist damit überschaubar und pflegeleicht.

Die Raumaufteilung präsentiert sich funktional und vielseitig. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei separate Schlafzimmer, die ideal als Rückzugsorte genutzt werden können. Zwei Badezimmer sorgen dabei für einen erhöhten Wohnkomfort und ermöglichen eine stressfreie Morgenroutine.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und bietet damit eine solide Grundlage für das alltägliche Leben.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, was nicht zuletzt auf die regelmäßige Instandhaltung und die jüngste Modernisierung im Jahr 2020 zurückzuführen ist. So profitieren Sie von zeitgemäßen Ausstattungsdetails, ohne sich um größere Renovierungen kümmern zu müssen. Der Bau ist abgeschlossen und das Gebäude präsentiert sich heute in einer einladenden und gepflegten Ausführung.




Beheizt wird die Immobilie durch eine Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen im ganzen Haus sorgt und ganzjährig ein behagliches Wohnklima schafft. Besonders in den kälteren Monaten ist dies ein Vorteil und erhöht das Wohlbefinden der Bewohner.

Die Grundstücksfläche von etwa 102 m<sup>2</sup> bietet zusätzlich Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein kompakter Außenbereich lässt sich flexibel nutzen, um zum Beispiel einen kleinen Gartenbereich, eine Terrasse oder weitere Freizeitmöglichkeiten zu schaffen.

Mit insgesamt vier Zimmern und drei Schlafzimmern eignet sich das Haus sehr gut für Paare, Familien oder Menschen mit einem erhöhten Platzbedarf, etwa für ein Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die praktische Aufteilung gewährleistet dabei Flexibilität in der Nutzung und kann unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden.

**Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf**

## Dettagli dei servizi

- Massivhaus mit Dämmung
-  Gäste-WC
-  Parkett Bodenbelag im Wohn- / Essbereich
- alle Fenster im Haus mit Rollläden und Sonnenmarkise auf der Terrasse
- neuwertige Einbauküche mit Geräten
- top  ausgebautes Dachgeschoss
- massiver Schuppen
- Stellplatz auf dem Grundstück mit verschließbarem Rolltor

**Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in begehrter, ruhiger Wohnlage im Ortsteil Borgsdorf der Stadt Hohen Neuendorf, nur wenige Kilometer nördlich der Berliner Stadtgrenze. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Metropole Berlin.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gepflegten, aufgelockerten Einfamilienhausbebauung mit ansprechenden Grundstücken und viel Grün. Die gewachsene Nachbarschaft sowie die verkehrsberuhigten Straßen verleihen der Umgebung einen besonders angenehmen und familienfreundlichen Charakter.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im Ort bzw. in den umliegenden Ortsteilen und sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der nahegelegene S-Bahnhof Borgsdorf (Linie S1) bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Darüber hinaus sorgen die Bundesstraße B96 sowie der Berliner Ring (A10) für eine schnelle Erreichbarkeit sowohl der Hauptstadt als auch des Umlands.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die umliegenden Wälder, weitläufigen Grünflächen sowie nahegelegene Gewässer laden zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein und bieten eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage, die insbesondere bei Familien und Berufspendlern aufgrund der gelungenen Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe sehr geschätzt wird.

**Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26045003 - 16556 Borgsdorf - Hohen Neuendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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