

Bergfelde

# ! Bellissimo appartamento di 2 locali con balcone, cantina e posto auto!

*Codice oggetto: 25116006-3*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 186.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde

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

Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25116006-3
Superficie netta	ca. 58 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'acquisto	186.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.08.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde

## La proprietà



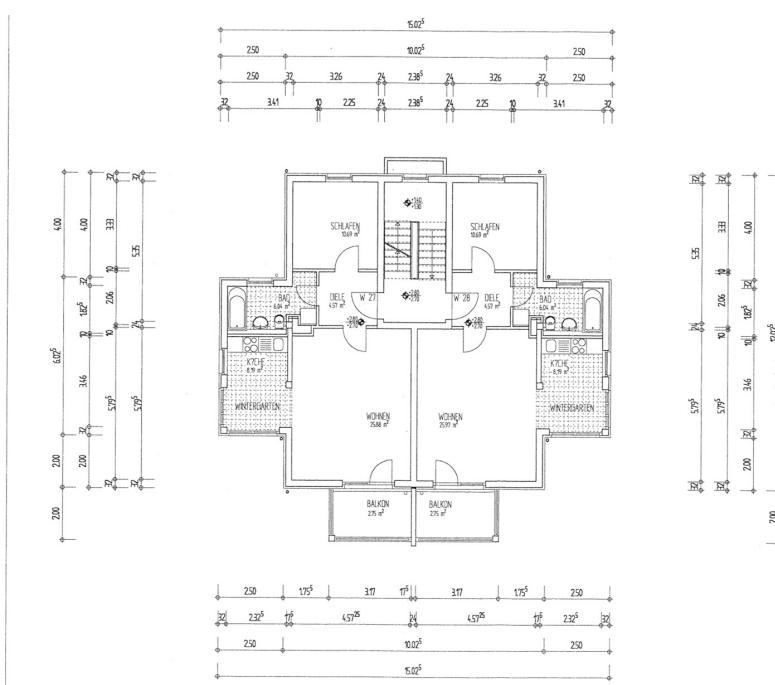
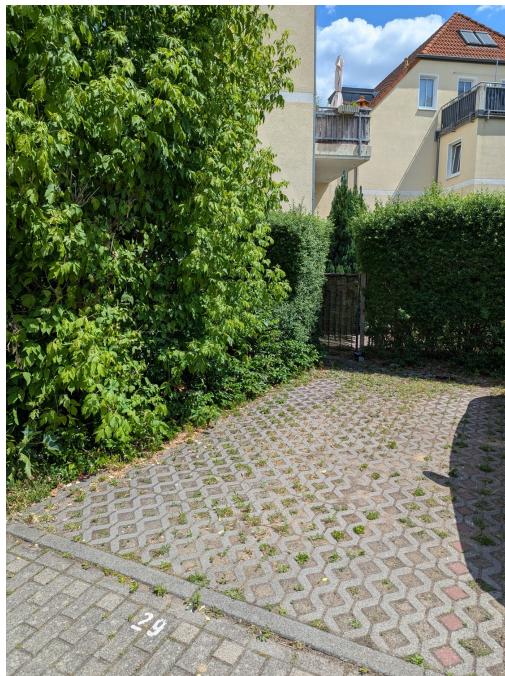
Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde

## La proprietà



**Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde**

## Una prima impressione

In vendita un appartamento di due locali molto funzionale al primo piano di un edificio plurifamiliare con soli cinque appartamenti in totale. L'edificio è stato costruito nel 1997. L'appartamento ha una superficie abitabile/utile di circa 58,00 m<sup>2</sup>. Tutti i locali sono accessibili separatamente dal corridoio centrale. Il luminoso soggiorno costituisce il cuore dell'appartamento e ha accesso diretto al balcone esposto a sud. La cucina semi-aperta è progettata in stile veranda e dotata di mobili a muro di proprietà dell'appartamento. Il bagno, dotato di finestra, è dotato di vasca da bagno, lavabo e WC. L'appartamento comprende anche una cantina e un posto auto esterno. Il posto auto è assegnato all'appartamento come diritto d'uso speciale secondo la dichiarazione di divisione. Le finiture e gli accessori possono essere descritti come standard: la cucina e il bagno hanno pavimenti piastrellati. Il soggiorno, la camera da letto e il corridoio hanno pavimenti in laminato. L'appartamento è attualmente affittato con contratto di locazione a tempo indeterminato. Il reddito mensile totale da locazione è attualmente di € 644,00, di cui € 464,00 di canone base, corrispondente a un prezzo di € 8,00 al metro quadro. Le spese condominiali mensili ammontano attualmente a € 247,00.

**Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde**

## Tutto sulla posizione

Die schöne Wohnung mit Balkon 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.

**Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25116006-3 - 16562 Bergfelde**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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