Ahrensfelde

# Für Kapitalanleger: Gepflegter Bungalow in grüner Hauptstadtrandlage

*Objektnummer: 22138006*




KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 22138006 |
| Wohnfläche | ca. 100 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2003 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 399.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2003 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 18 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 158.2 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 18.03.2032 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2003 |

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Die Immobilie

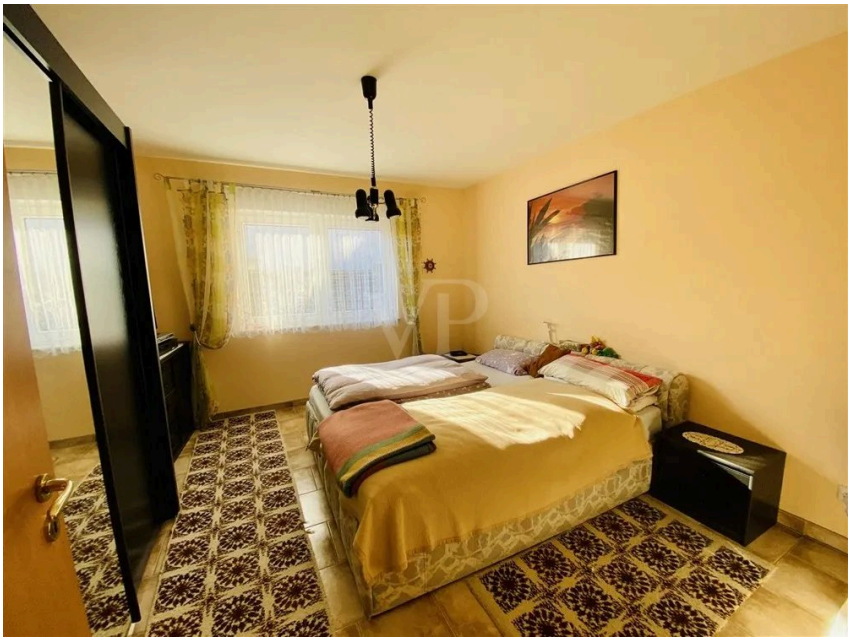




Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Die Immobilie






Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Ein erster Eindruck

Wenn Sie heute eine solide Anlagemöglichkeit suchen und später einmal Ihren Lebensabend am grünen Rand der Hauptstadt genießen möchten, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie.
Der Bungalow, den wir Ihnen offerieren, wurde 2003 in massiver Bauweise und unter dem Aspekt der Seniorengerechtigkeit von der jetzigen Bewohnerin, für die ein eingetragenes Wohnrecht besteht, geplant.
Über den seitlichen Eingang gelangen Sie in eine kleine Diele mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum. Von dem sich anschließenden Flur erreichen Sie das kleine Arbeits- bzw. Gästezimmer, das größere Schlafzimmer, das Dusch-/Wannenbad sowie die Küche und das Wohnzimmer barrierefrei.
Vom Wohnzimmer mit kleinem Erker, aber auch der Küche haben Sie dank bodentiefer Fenster direkten Zugang zur Süd-Terrasse, auf der den ganzen Tag lang die Sonne scheint.
Für Schatten sorgen im Bedarfsfall elektrische Rollläden und eine Markise.

Der kleine Garten ist liebevoll, aber pflegeleicht angelegt. Platz für einen PKW bietet die unmittelbar am Haus angebaute Garage, die mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet ist.

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Ausstattung und Details

- seniorengerechter Bungalow
- 400 m² großes Eckgrundstück, komplett umzäunt
- erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas sowie Telefon/Internet
- ruhige, asphaltierte Anliegerstraße
- Fußbodenheizung und Bodenfliesen im gesamten Haus
- zusätzlich Handtuchheizung im Bad
- Doppelflügeltür im Wohnzimmer
- Wohnzimmer mit kleinem Erker und bodentiefen Fenstern
- bodentiefes Fenster in der Küche und Ausgang zur Terrasse
- Sonnenterrasse
- elektrische Jalousien
- Garage mit elektrischem Rolltor
- gepflasterte Einfahrt

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Alles zum Standort

Ahrensfelde liegt im äußersten Süden des Landkreises Barnim und ist direkt mit der Metropolregion Berlin/Brandenburg verbunden. Die Gemeinde Ahrensfelde wird überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.
Aufgrund der engen Verflechtung mit Berlin ist Ahrensfelde sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien, die Regionalbahn RB25 sowie die Berliner S-Bahn (S8) verkehren hier. Die Bundesautobahn A10 (Berliner Ring) ist unweit entfernt.

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 158.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 22138006 - 16356 Ahrensfelde

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau
Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0
E-Mail: barnim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com