Hohen Neuendorf

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

*Objektnummer: 24116020-1*




KAUFPREIS: 406.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.92 m$^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf


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

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24116020-1 |
| Wohnfläche | ca. 78.92 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2015 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 406.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse |

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet | Endenergie-verbrauch | 75 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 17.11.2034 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Pelletheizung | Baujahr laut Energieausweis | 2015 |

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Die Immobilie

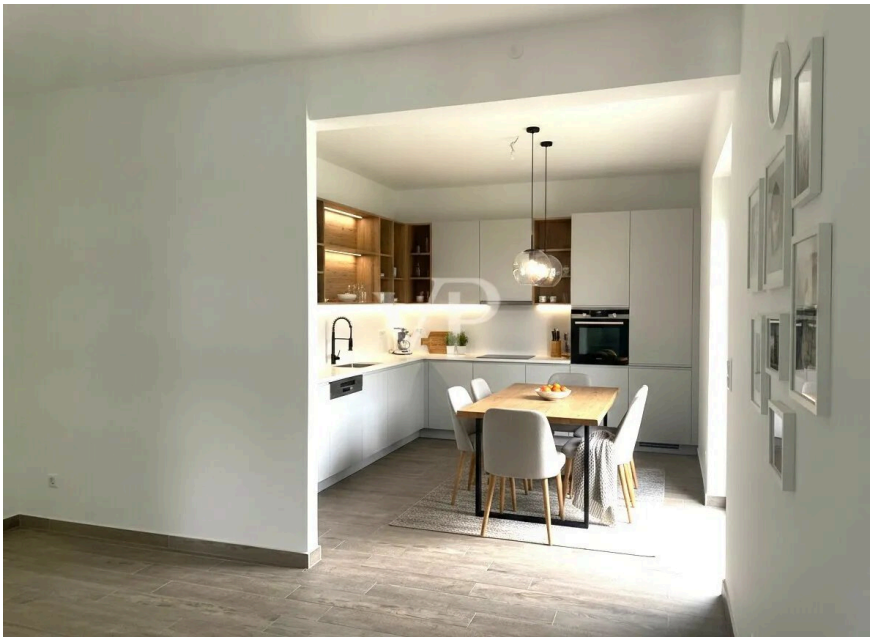




Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

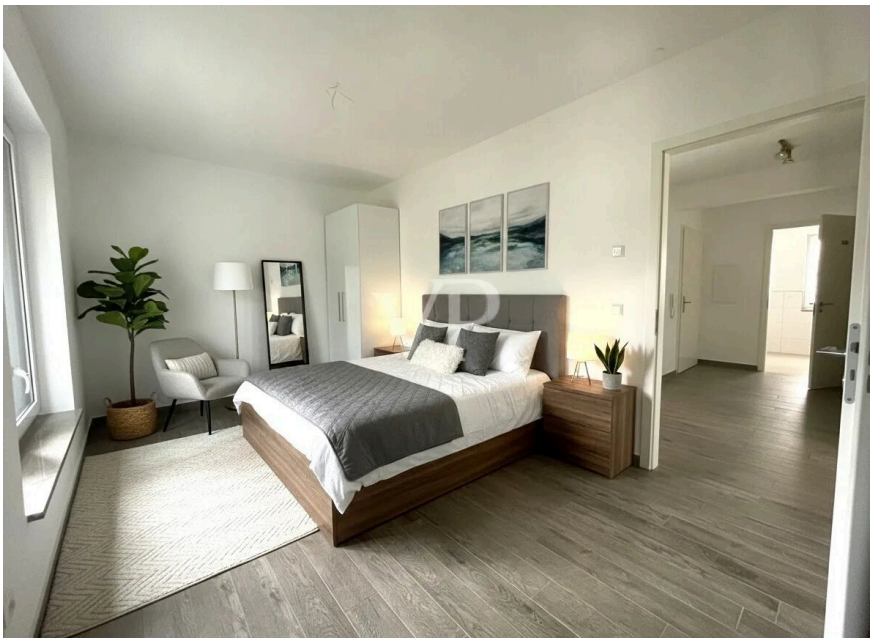
# Die Immobilie





Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Die Immobilie

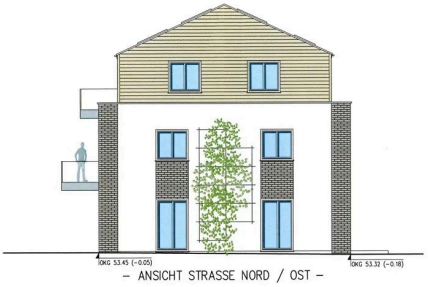




Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Die Immobilie





– ANSICHT STRASSE NORD / OST –



– ANSICHT EINGANG NORD / WEST –

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Die Immobilie

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# 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: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Ein erster Eindruck

Diese neuwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss rechts eines im Jahr 2015 errichteten Mehrfamilienhauses mit nur insgesamt sechs Wohneinheiten. Die barrierefrei konzipierte 78,92 m² große Wohnung, überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine moderne Ausstattung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur zirka 20 m² großen Terrasse, die den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert. Die halboffene Küche fügt sich optimal in den Wohnbereich ein und bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit großer bodentiefer Dusche. Die barrierefreie Bauweise sorgt für hohen Wohnkomfort und macht die Wohnung auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität besonders attraktiv.

Ein weiterer Pluspunkt ist das zur Wohnung gehörende, ca. 8 m² große Lagerabteil, in einem separaten Nebengebäude auf dem Grundstück.
Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen dar. Die monatliche Gesamtmiete beträgt derzeit EUR 893,22. Hiervon entfallen EUR 714,66 auf die Nettokaltmiete.

Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder als eigenes zukünftiges zu Hause - diese gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, die barrierefreie Ausführung und ihre sehr attraktive Lage.

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Alles zum Standort

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 Autobahnrings.

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.

Zwei 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 und top moderner 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.

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24116020-1 - 16562 Hohen Neuendorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Brandt

Berliner Straße 23, 16540 Hohen Neuendorf
Tel.: +49 3303 - 21 92 772
E-Mail: hohenneuendorf@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com