Birkenwerder

! Wunderschönes Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial und großem Grundstück !

Objektnummer: 25116012



KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 991 m²

Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

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

Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

Auf einen Blick

Objektnummer	25116012
Wohnfläche	ca. 172 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1912

Kaufpreis	665.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	435.22 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

Die Immobilie





Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

Die Immobilie





Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

Die Immobilie





Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

Die Immobilie

Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene herrschaftliche Stadtvilla wurde ca.1912 erbaut.
Aktuell ist das Haus in zwei Wohneinheiten aufgeteilt.

Das Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 87 m² Wohnfläche und das Obergeschoss über ca. 85 m² Wohnfläche. Beide Wohnungen verfügen über gut geschnittene, helle Räume mit jeweils 3 Zimmern, Badezimmer und Küche. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt zusätzlich über einen sehr schönen Erker zur Straßenseite sowie über eine Veranda über die man in den großen Garten gelangt.
Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über zwei Balkone.
Das über die Wohnung direkt zu erreichende Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut.

Im Kellergeschoss befinden sich ausreichend Abstell- und Nutzflächen.

Beide Wohnungen sind aktuell vermietet.
Die monatlichen Mieteinnahmen betragen EUR 1.220,00 (Nettokaltmiete).
Beide Wohnungen verfügen über eine eigene separate Gasheizung über die auch die Warmwasserversorgung gewährleistet ist.

Neben der defacto historischen Bauweise und Architektur, ist der große Garten ein weiteres besonderes Highlight und macht dieses Kaufobjekt zu einem sehr schönen Anwesen.

Dieses besondere Haus in TOP Lage, verbindet historischen Charme mit Potenzial für moderne Gestaltung und bietet eine attraktive Grundlage für Wohnträume, Kapitalanlage oder Mehrgenerationennutzung.

Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

Alles zum Standort

Das Haus mit historischen Flair und großem Grundstück befindet sich in einem begehrten und natürlich gewachsenen ruhigen Wohngebiet von Birkenwerder. Birkenwerder selbst ist eine idyllische und zugleich aufstrebende Gemeinde im brandenburgischen Landkreis Oberhavel und nicht einmal 5 Kilometer von der nördlichen Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Berlin entfernt. Mit einer Einwohnerzahl von rund 8.200 Menschen, bietet der Ort eine optimale Verbindung aus ruhigem, natur- und stadtnahem Wohnen und urbanen Verhältnissen.

Die landschaftliche Umgebung mit seinen ausgedehnten Waldflächen, dem im Ort gelegenen Boddensee und dem Bachlauf der Briese, lädt zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Spazieren/Wandern, Radfahren und Wassersportaktivitäten - in unmittelbarer Nähe, ein. Besonders das Briesetal mit seinen naturbelassenen Gewässern und Wanderwegen, ist ein optimales Gebiet für Naturliebhaber.

Das Ortsbild von Birkenwerder wird durch weitläufige Wohngebiete mit gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten bestimmt.
Im Ortskern befinden sich das historische Rathaus, verschiedene Arztpraxen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs decken. Besonders junge Familien profitieren von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur, u.a. mit einer integrativen Grundschule, einer renommierten Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und einer Vielzahl an Kindergärten in kommunaler und privater Trägerschaft.

Verkehrstechnisch ist Birkenwerder hervorragend angebunden.
Die Bundesstraßen B96 und B96a durchqueren den Ort und ermöglichen eine schnelle Straßenverbindung nach Berlin und in die umliegenden Regionen. Der nahegelegene Autobahn Anschluss Birkenwerder an die A10 (nördlicher Berliner Autobahnring) bietet die reibungslose Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz ohne das es dabei zu akustischen Beeinträchtigungen kommt.
Der Bahnhof Birkenwerder bietet mit den S-Bahn-Linien S1 und S8, sowie den Regionalbahnlinien, regelmäßige und kontinuierliche Verbindungen nach Berlin, in die Kreisstadt Oranienburg und das weitläufige Brandenburger Umland, bis hin zu der nur zwei Zugfahrstunden entfernten Ostsee.

Insgesamt zeichnet sich Birkenwerder durch seine ruhige und naturnahe Lage und die unmittelbare Nähe zur Metropole Berlin aus, was es zu einem sehr attraktiven Wohnort für all jene macht, die naturnah leben und dennoch die Vorzüge der Großstadt in Reichweite haben wollen.

Objektnummer: 25116012 - 16547 Birkenwerder

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: 25116012 - 16547 Birkenwerder

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