Werneuchen

Ein Refugium für Anspruchsvolle – Energieeffizient, komfortabel und bezugsfertig in Werneuchen

Objektnummer: 26138016



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

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

Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26138016
Wohnfläche	ca. 112 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2021

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	60.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie

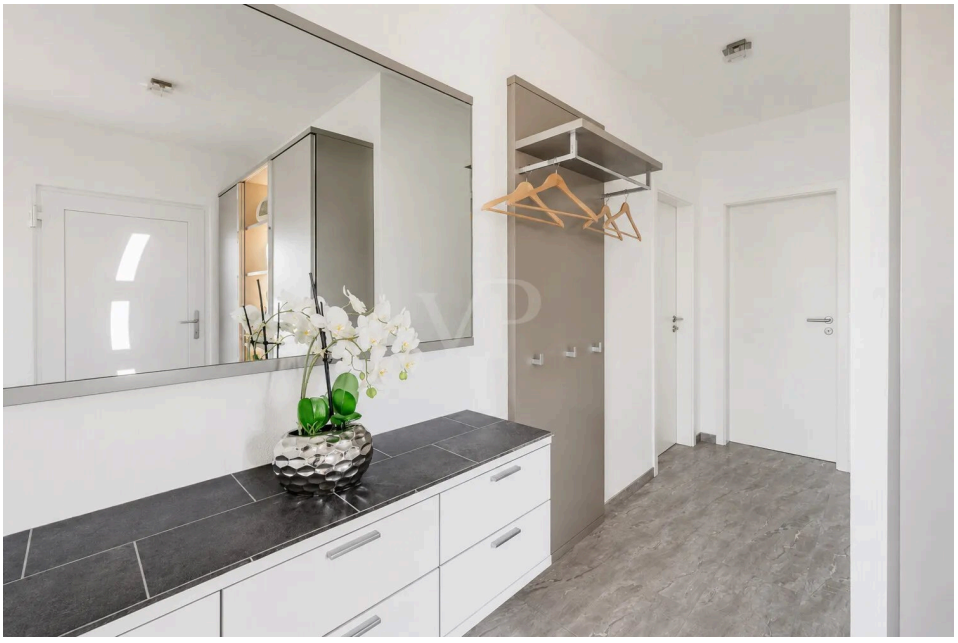




Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie

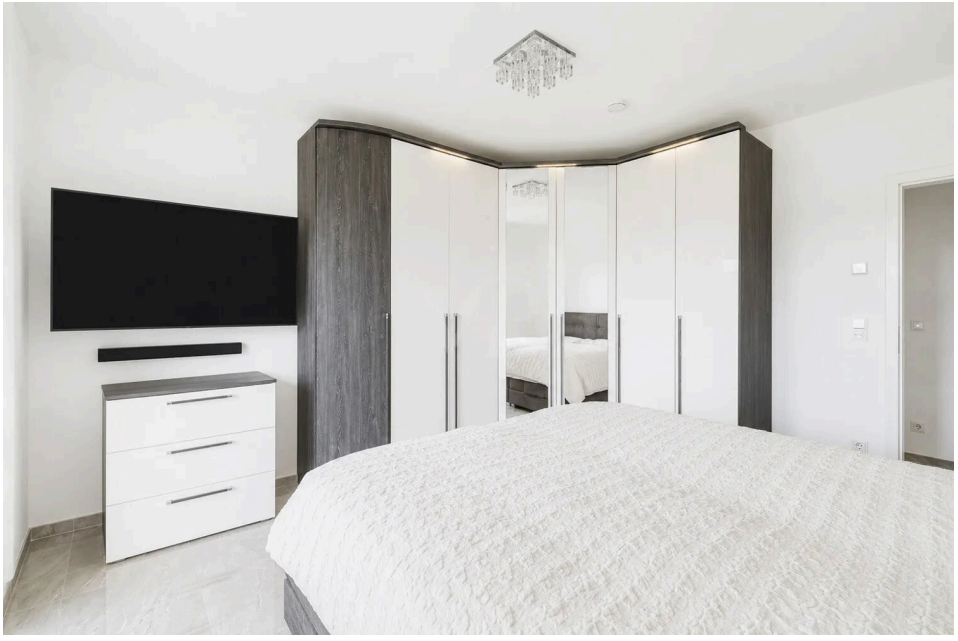




Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie





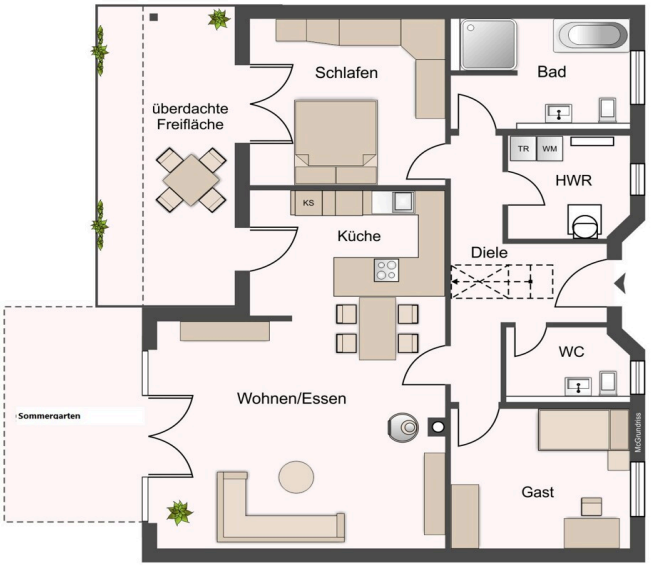
Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

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: 26138016 - 16356 Werneuchen

Ein erster Eindruck

Dieser moderne und hochwertig ausgestattete Bungalow aus dem Baujahr 2021 überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise, barrierearme Ausstattung sowie zahlreiche exklusive Extras auf einem liebevoll angelegten Grundstück.
Das massiv gebaute Einfamilienhaus der Firma Cityhaus (M+M Massivhaus GmbH) wurde aus hochwertigem Blähton errichtet und bietet auf ca. 112 m² Wohnfläche ein komfortables Wohnen auf einer Ebene. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die modernes und altersgerechtes Wohnen schätzen.
Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Diele ein angenehmes Wohngefühl. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den im Jahr 2024 angebauten Sommergarten mit ca. 24 m² Fläche. Die hochwertigen, komplett aufschiebbaren Glaselemente schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ergänzt wird dieser besondere Bereich durch eine Deckenmarkise sowie 2 Seitenmarkisen, die alle elektrisch bedient werden.

Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer sowie ein modernes Gäste-WC und ein komfortables Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Sämtliche Räume sind vollständig gefliest und mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet. Besonderen Wohnkomfort bieten die 3-fach verglasten Fenster mit integrierten Fliegengittern sowie elektrisch betriebenen Rollläden mit Zeitschaltuhr und Smartphone-Steuerung.

Auch technisch lässt die Immobilie keine Wünsche offen:
Eine moderne Alarmanlage mit 24-Stunden-Videoüberwachung sorgt für Sicherheit. Die installierte Solaranlage mit Speicher unterstützt eine energieeffiziente Nutzung des Hauses. Glasfaser liegt bereits an.

Das ca. 600 m² große, voll erschlossene Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Der gepflasterte Innenhof, eine gedämmte Garage mit ca. 24 m² Fläche und Dachbegrünung inklusive Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie ein hochwertiges Gartenhaus mit ca. 9 m² bieten zusätzlichen Komfort.
Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Außenanlagen des österreichischen Herstellers Biohort. Dazu gehören sechs Hochbeete, mehrere Blumenkübel, ein Mülltonnenhaus für vier Tonnen sowie ein Kaminholzregal. Sämtliche Produkte zeichnen sich durch ihre hohe Qualität aus und verfügen über eine Herstellergarantie von 20 Jahren. Die seitlichen Zaunelemente werden als Doppelstabmattenkonstruktion ausgeführt. Die Frontgestaltung erfolgt mittels sandgestrahlter Aluminiumelemente, die eine hochwertige, langlebige und moderne Ausführung gewährleisten.

Für eine nachhaltige Gartenbewässerung sorgt eine 8 m³ große Regenwasserzisterne mit vollautomatischer Bewässerungsanlage. Die Zisterne kann bequem per Smartphone-Steuerung auf Hauswassernutzung umgeschaltet werden.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint modernes, energieeffizientes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Technik. Der gepflegte Außenbereich, die exklusive Bauweise sowie die zahlreichen Komfortmerkmale machen dieses Haus zu einem besonderen Angebot für anspruchsvolle Käufer.

Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Ausstattung und Details

- exklusiver Bungalow, Baujahr 2021
- Massivbauweise aus Blähton
- offene Küche mit Zugang zur Terrasse
- Sommergarten ca. 24 m² (Anbau 2024)
- 3 elektrische Markisen
- überdachte Terrasse ca. 12m²
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- vollständig geflieste Räume
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden mit Smartphone-Steuerung
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne/Gäste WC
- Kamin
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Solaranlage mit Speicher
- Gepflasterter Innenhof
- gedämmte Garage mit Gründach ca. 24 m²
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Gartenhaus ca. 9 m²
- Hochwertige Biohort-Außenanlagen
- 8 m³ Regenwasserzisterne / Wasserenthärtungsanlage
- vollautomatische Bewässerungsanlage
- Smartphone-Steuerung der Zisterne
- ausgebauter Kaltboden ca. 20 m²
- voll erschlossenes Grundstück mit Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekom
- Glasfaseranschluss vorhanden

Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer schicken kleinen Siedlung in Werneuchen-Stienitzaue – einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Berliner Umland. Werneuchen verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an Berlin und die umliegenden Regionen.
Der Bahnhof Werneuchen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet mit der Regionalbahn eine direkte Verbindung Richtung Berlin. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Familien profitieren zudem von einer guten Infrastruktur mit Kitas, Grundschule und weiterführenden Schulen in Werneuchen und den umliegenden Orten.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, viel Natur und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Pendler, Familien und alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten. guten Anbindung an Berlin und die umliegenden Regionen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Objektnummer: 26138016 - 16356 Werneuchen

Sonstige Angaben

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: 26138016 - 16356 Werneuchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz
Tel.: +49 33397 - 68 46 80
E-Mail: wandlitz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com