

Hohen Neuendorf

# Großes Grundstück in Ruhiglage mit sehr guter Verkehrsanbindung !

Objektnummer: 23116016-1



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.123 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23116016-1 - 16562 Hohen Neuendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23116016-1 - 16562 Hohen Neuendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23116016-1
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1928

Kaufpreis	399.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23116016-1 - 16562 Hohen Neuendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	173.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2027	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

**Objektnummer: 23116016-1 - 16562 Hohen Neuendorf**

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene große und helle Grundstück liegt am Waldrand, in einer ruhigen Wohngegend von Hohen Neuendorf im Ortsteil Bergfelde. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern. Mit seiner Größe von 1.123 m<sup>2</sup>, bietet es in jedem Fall ausreichend Platz für die vielfältigsten Nutzungsmöglichkeiten. Bebaubar ist das Grundstück sowohl klassisch mit einem Einfamilienhaus, als auch mit zwei separaten Wohngebäuden, die eine Wohnfläche von je ca. 100 m<sup>2</sup> haben. Somit würde sich das Grundstück super für eine zwei Familien Konstellationen eignen. Die Straßenfront beträgt ca. 19 Meter. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Wohngebäude, das mit gewissen Ausbaumaßnahmen zeitlich vermietet oder abgerissen werden kann. Für das Wohngebiet besteht ein Bebauungsplan. Weitere Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf oder unter folgendem Link: <https://hohen-neuendorf.de/de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/bpl-nr-63-nordlich-der-flachslakestrasse-st-bergfelde> Hier ist u.a. auch die Teilbarkeit für eine Neubebauung festgeschrieben. Das nahe und weitere Umfeld bietet viele Möglichkeiten für eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Ein Reiterhof, tolle Spielplätze, eine Hundeschule sind nur einige der im Ort befindlichen Einrichtungen. Oder man nutzt ganz einfach die unmittelbare Nähe zur Natur, für kurze oder ausgedehnte Spaziergänge oder als Start-/und Zielpunkt, für schöne Radtouren. Eine Grundschule mit angeschlossenen Hort und ein Kindergarten sind innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen. Für die Nahversorgung befindet sich ebenfalls in entspannter Reichweite, eine Allgemeinarztpraxis, eine Physiotherapiepraxis, ein Super-/und Getränkemarkt und ... . Kontaktieren Sie uns gerne um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses sehr interessante Objekt, persönlich zu präsentieren.

**Objektnummer: 23116016-1 - 16562 Hohen Neuendorf**

## Alles zum Standort

Besonders hervorzuheben ist, dass das große und helle Grundstück, trotz seiner absoluten Ruhiglage, nur wenige Minuten vom S-Bahnhof Bergfelde (Linie S 8) entfernt gelegen ist. In der Natur und am Puls der Metropole - das ist Hohen Neuendorf. Die Stadt grenzt unmittelbar an den Berliner Ortsteil Frohnau. Bereits seit den 1990er Jahren zählt Hohen Neuendorf zu den am stärksten wachsenden Orten im Berliner Speckgürtel. Hier verbinden sich moderne Infrastruktur, attraktiver und bezahlbarer Wohnraum und eine aktive Stadtgesellschaft zu einem idealen Standort zum Leben, zum Arbeiten und zum Erholen. Ob mit dem Fahrrad oder zu Fuß, egal ob im Wald oder am Wasser, im Sportverein auf dem Golfplatz oder dem Reiterhof - hier findet jeder etwas für sich. Im erst vor wenigen Jahren neu errichteten modernen Rathaus von Hohen Neuendorf, finden man zentral, alle wichtigen Ämter wie z.B. Einwohnermeldeamt, Bauamt, Gewerbeamt, Standesamt, Ordnungsamt.

**Objektnummer: 23116016-1 - 16562 Hohen Neuendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 173.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 23116016-1 - 16562 Hohen Neuendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Brandt

---

Berliner Straße 23 Hohen Neuendorf  
E-Mail: [hohenneuendorf@von-poll.com](mailto:hohenneuendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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