

Melchow

# Einfamilienhaus mit Potenzial auf sonnigem Grundstück

Objektnummer: 24412013



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

**KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 899 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

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

Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Auf einen Blick

Objektnummer	24412013	Kaufpreis	255.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	1994
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1937		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	445.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.06.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Die Immobilie

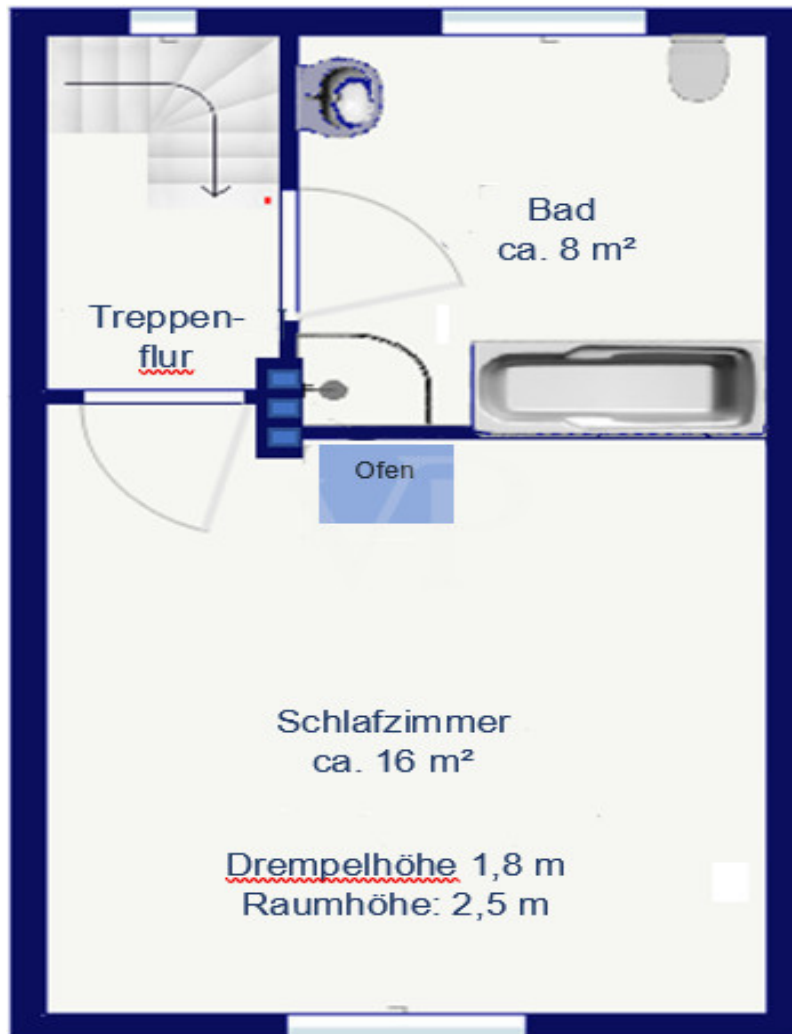


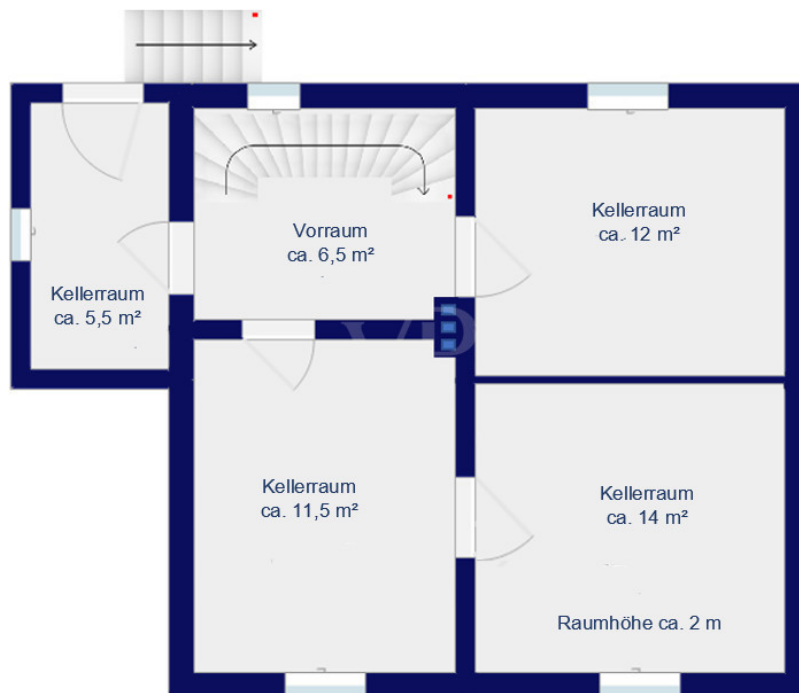


Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Grundrisse







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



Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Ein erster Eindruck

In der ruhigen Ortschaft Melchow befindet sich dieses solide Einfamilienhaus, das in massiver Bauweise 1937 errichtet und in den Folgejahren teilmodernisiert und instand gehalten wurde. Der seitlich angelegte Hauszugang gewährt über ein paar Stufen, den Eingang in die Diele mit Zugang zu allen Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Aufgeteilt auf zwei Ebenen mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, werden hier eine vollausgestattete Küche, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und ein Dusch- / Wannenbad geboten. Individualität ist im Kellergeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche und komfortabler Deckenhöhe von ca. 2 m<sup>2</sup> gegeben. Der Zugang in den Keller wird bequem von Innen und Außen gewährleistet. Der liebevoll gepflegte Garten lädt zur Entspannung und zum Verweilen mit Familie und Freunden im Freien ein. Auf der großzügigen Einfahrt kann ein Wohnmobil abgestellt werden. Eine Garage bietet zusätzlich einen sicheren Platz für Ihren PKW. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gasbrennwerttherme, die im Jahr 1994, installiert wurde. Fühlen Sie sich von der Immobilie angesprochen und können sich vorstellen, hier Ihre handwerklichen Fähigkeiten zum Einsatz zu bringen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Ausstattung und Details

- Vollkeller
- Dusch-/ Wannenbad
- Einbauküche mit Geräten
- Fertigteilgarage (ca.19 m<sup>2</sup>)
- massiver Schuppen (ca.16 m<sup>2</sup>)
- erschlossen mit Gas, Strom, Stadtwasser, Abwasser, Glasfaser
- Zisterne ca. 9 m<sup>3</sup>

Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Alles zum Standort

Melchow ist ein malerisches Dorf im Landkreis Barnim in Brandenburg. Es liegt etwa 40 Kilometer nordöstlich von Berlin und ist durch seine ländliche Idylle und die Nähe zur Hauptstadt ein attraktiver Wohnort. Das Dorf befindet sich in einer reizvollen Umgebung, eingebettet in die sanften Hügel und weiten Felder der Region. Die Ortschaft liegt in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Barnim, der mit seinen Wäldern, Seen und Wanderwegen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Lage im Grünen, kombiniert mit der guten Erreichbarkeit Berlins, macht Melchow besonders für Natur- und Ruhesuchende attraktiv. An das Verkehrsnetz ist Melchow gut angebunden. Über die Bundesstraße B2 und die nahegelegene Autobahn A11 sind die umliegenden Städte und Berlin schnell erreichbar. Der Bahnhof Melchow liegt an der Regionalbahnstrecke zwischen Eberswalde und Berlin, was Pendlern eine bequeme und schnelle Anbindung an die Hauptstadt ermöglicht. In Melchow gibt es eine Bäckerei und einen kleinen Lebensmittelladen. Für umfassendere Einkäufe und Dienstleistungen bietet das nahegelegene Biesenthal, das nur etwa 4 Kilometer entfernt liegt, eine breite Auswahl. Biesenthal verfügt über Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken und verschiedene Einzelhandelsgeschäfte. Für Familien mit Kindern gibt es in Melchow eine Kita, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten sicherstellt. Die Grundschule befindet sich im nahegelegenen Biesenthal, sodass auch die Bildung der Kinder gut gesichert ist. Die Umgebung von Melchow lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der Naturpark Barnim bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie Möglichkeiten zum Angeln, Schwimmen und Bootfahren. Darüber hinaus gibt es in der Region mehrere historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Veranstaltungen, die das Leben in Melchow bereichern. Melchow bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen und dennoch die Annehmlichkeiten der Nähe zu einer Metropole genießen möchten.



Objektnummer: 24412013 - 16230 Melchow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 445.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24412013 - 16230 Melchow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138 Wandlitz

E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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