

Neuhardenberg – Wulkow

# Traumhaftes Zuhause: Elegantes Haus mit eigenem Schwimmbad und zauberhaftem Garten

Objektnummer: 24138014



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

**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.516 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

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

Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24138014                  |
| Wohnfläche   | ca. 280 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1948                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 850.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 198 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche                                  |

Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 34.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.06.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befuerung                  | Elektro                | Baujahr laut Energieausweis | 1968                       |

Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Die Immobilie



**Kundenbewertung** 4,7

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Barnau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com



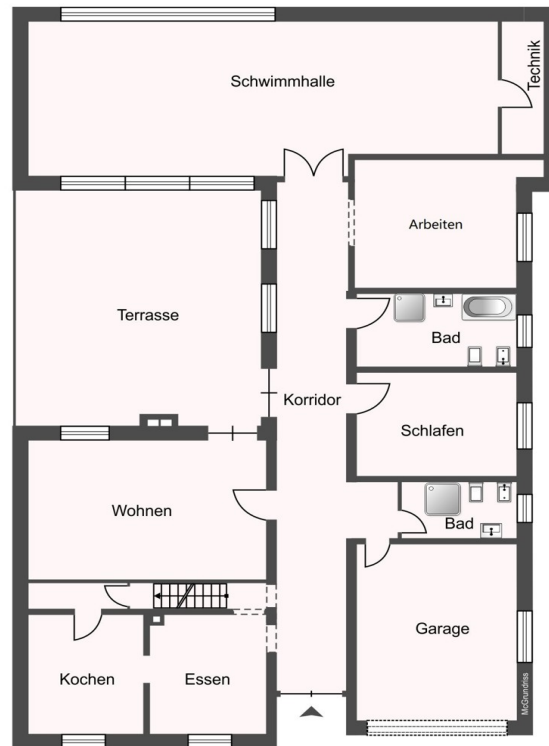
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details der Immobilie.  
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: 033338 - 70 88 33 0

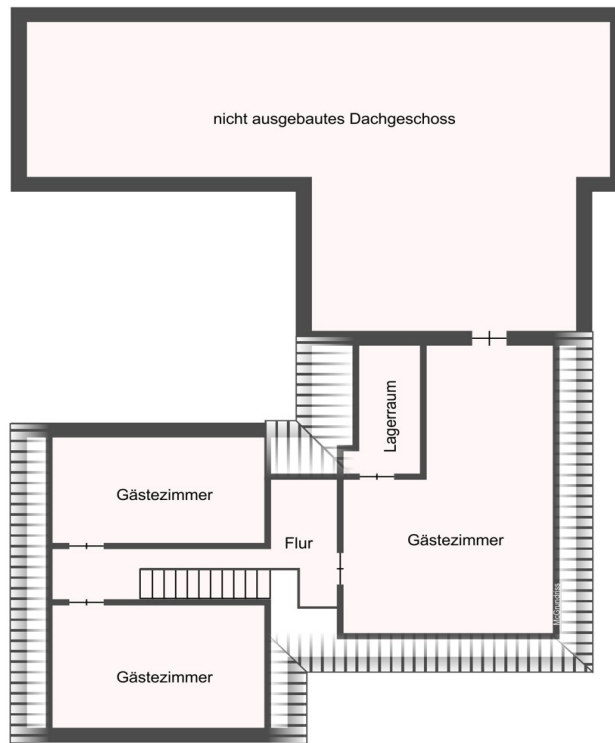
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## 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: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses wunderschöne, aus weißem Kalksandstein erbaute Drei-Seitenhaus mit großem Schwimmbad, viel Platz zum Wohnen auf einem parkähnlichen Grundstück von ca. 3.516 m<sup>2</sup>. Das 1947 errichtete Wohnhaus, wurde 1998 sehr aufwendig kernsaniert und erweitert, so dass Heute eine Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 80 m<sup>2</sup> beheiztem Schwimmbad über zwei Etagen zur Verfügung steht. Über den langen, lichtdurchfluteten Flur erreicht man alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Hier befinden sich das Esszimmer mit moderner und offen gestalteter Küche, das Gästebad, der Wohnbereich mit Travertin-Kamin, das Schlafzimmer, einem großzügigem Dusch- / Wannenbad und das Arbeitszimmer. Am Ende des langen Flurs, wo auf der linken Seite bodentiefe Terrassenelemente den Ausgang auf die große Terrasse ermöglichen, befindet sich das absolute Highlight des Hauses, das Schwimmbad und der auf einem Podest installierte Whirlpool. Genießen Sie beim morgendlichen Schwimmen den atemberaubenden Blick in den Park oder auf den gedeckten Tisch der großen Südterrasse. Über eine in den Flur integrierte Massivholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Ihnen drei Zimmer, ein Abstellraum sowie eine weitere Ausbaureserve für Wohnzwecke von ca. 120 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Seit 2012 verfügt das Haus über eine Wärmepumpe mit zuschaltbarer Gastherme, so dass die Vorgabe von 65 % erneuerbarer Energie eingehalten wird. 2023 wurde eine 30 kWp Photovoltaikanlage mit 22 kW Batteriespeicher und Notstromschaltung installiert, die nicht nur über 8 Monate im Jahr Strom für den Eigenverbrauch liefert, sondern auch ins Netz einspeist. Auf der großen, von Rosen umrankten Sonnenterrasse mit Außenkamin und elektrischer Markise lässt sich das Leben mit Familie und Freunden genießen. Das Grundstück mit ausgewählter Bepflanzung und Skulpturen wurde von den jetzigen Eigentümern liebevoll parkähnlich mit einer kleinen Teichlandschaft angelegt. Ein Brunnen zur Gartenbewässerung und eine 8 m<sup>3</sup> große Zisterne lassen alle Pflanzen nach Herzenslust wachsen und gedeihen. Vor dem Haus befinden sich 4 PKW-Außenstellplätze sowie eine Doppel-Garage von 36 m<sup>2</sup> mit elektrischem Torantrieb. Dieses Traumdomizil eröffnet Ihnen vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten für jeden Lebensstil. Ob als Familie mit Kindern oder als anspruchsvolles Paar, hier können Sie Wohnen, Arbeiten und Hobbys harmonisch miteinander verbinden. Wir freuen uns, Ihnen dieses architektonische Kleinod präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Ausstattung und Details

- Schwimmbad mit separatem Whirlpool
- große Fensterelemente mit aufgesetzten Sprossen
- Innen-/Außenkamin
- Sonnenterrasse ( ca. 64,0 m<sup>2</sup> )
- elektrische Markise (6,0 x 4,5 m)
- Dusch-/Wannenbad mit Doppelstandwaschbecken
- Gäste-Duschbad
- 30 kWp - Photovoltaikanlage / 22kw-Batteriespeicher inkl. Notstromschalter
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Grundstück ist mit Stadtwasser, Abwasser, Gas, Strom erschlossen
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- ca. 8,0 m<sup>3</sup> Zisterne

**Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow**

## Alles zum Standort

In malerischer Landschaft, ländlicher Idylle und abwechslungsreicher Natur, ca. 60 km von der Hauptstadt entfernt, liegt Neuhardenberg im Landkreis Märkisch-Oderland. Neuhardenberg ist am besten mit dem Auto zu erreichen. Über die A 10 und die B 167 ist Neuhardenberg gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Fahrtzeit beträgt ca. 1,5 Stunden. Alternativ kann man mit der Bahn vom Berliner Hauptbahnhof bis Strausberg fahren und von dort mit dem Bus der Linie 966 bis Neuhardenberg/Sportplatz gelangt. Nicht unerwähnt bleiben sollte die Nähe zum größten Elektroautohersteller Tesla in Grünheide, den man in nur 40 Minuten erreicht. Neuhardenberg überzeugt mit einem eigenen Flugplatz, dem Airport Neuhardenberg, und einem prächtigen Schlossensemble aus dem 18. Jahrhundert. Das Schloss und die benachbarte Schinkelkirche werden heute als Kulturzentrum, Veranstaltungsort und Hotel genutzt. Hier finden jährlich zahlreiche Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen statt.

Objektnummer: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 34.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24138014 - 15320 Neuhardenberg – Wulkow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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