

Hohen Neuendorf

# Entdecken Sie Ihr neues Zuhause - Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit gewachsener Infrastruktur

Objektnummer: 23116032



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

KAUFPREIS: 449.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 124 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

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

Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23116032	Kaufpreis	449.500 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1996	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	41.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.09.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



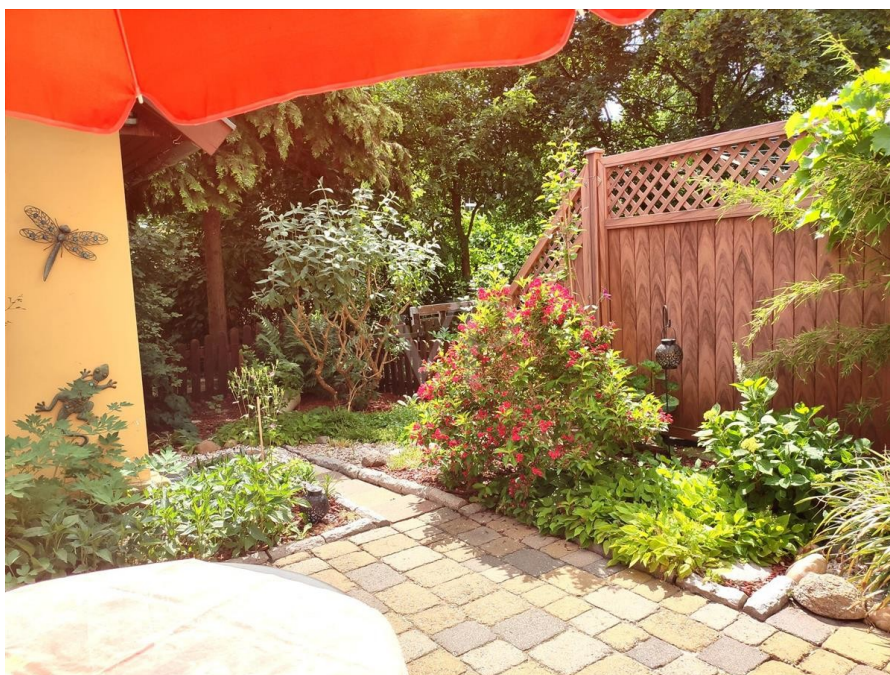
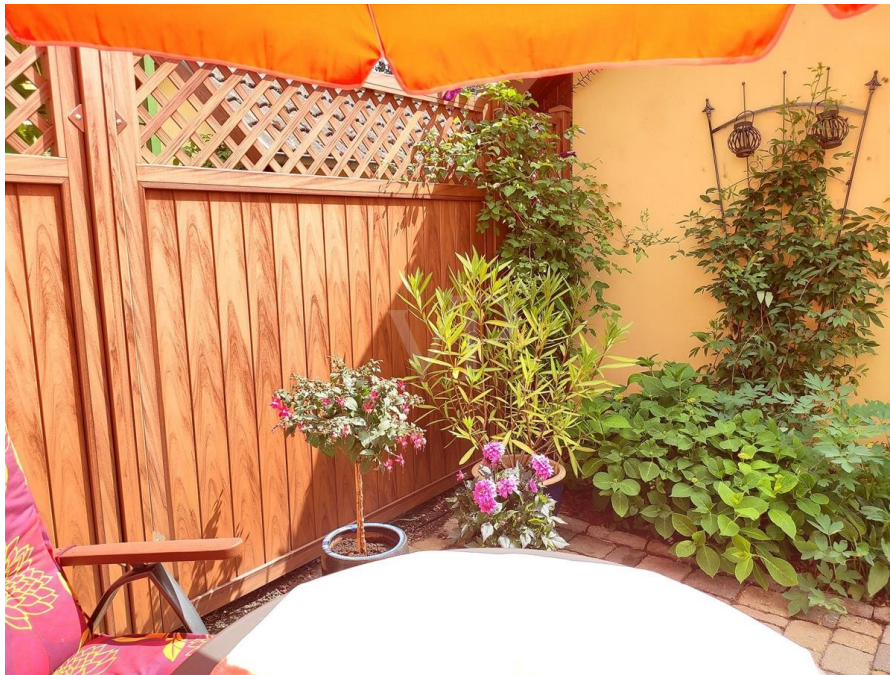
Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Die Immobilie

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Handelsblatt  
**TOP**  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN

ivd

WIR BILDEN AUS  
2024

Kundenbewertung 4,7

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

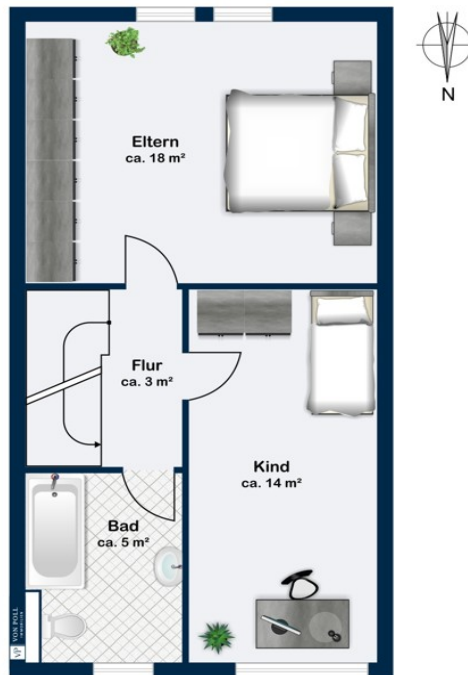
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

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

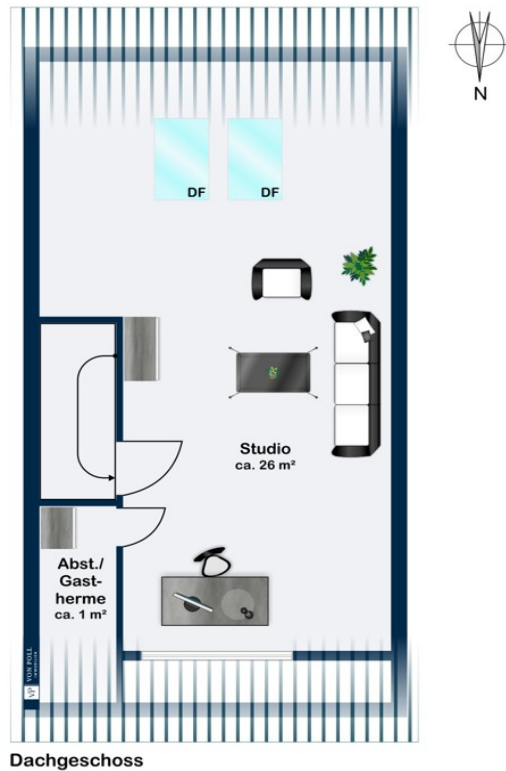
Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Grundrisse





Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Ein erster Eindruck

Familienfreundlich und mit netter Nachbarschaft wohnen, wer wünscht sich das nicht? Hier wird Ihnen ein attraktives Reihenmittelhaus in ruhiger Anliegerstraße zum Wohnen auf drei Etagen geboten. Der überdachte Hauseingang führt Sie direkt ins Hausinnere. Über den Flur gelangen Sie in die Räumlichkeiten im Erdgeschoss, wo sich das Gäste-WC, eine Garderobe sowie der geräumige Wohn-/Essbereich mit einer modernen und offen gestalteten Küche befinden. Der Wohnbereich gewährt Ihnen den Zugang auf die Sonnenterrasse, die gemütliche Stunden mit Familie und Freunden zulässt. Eine im Wohnbereich integrierte Vollholztreppe bringt Sie ins Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei Schlafzimmer und das geräumige Wannenbad mit hochwertiger Badausstattung zur Verfügung. Weitere zu Wohnzwecken ausgebaute Fläche wird Ihnen im Dachstudio offeriert. Ein nettes Domizil für Kinder oder auch als Schlaf-/Gäste- oder Arbeitszimmer geeignet. Das Grundstück ist mit ausgewählter Bepflanzung angelegt und lässt angrenzende Nachbarschaftsblicke aufgrund der neu installierten Pergolen nicht zu. Für das Abstellen Ihrer Gartengeräte und Terrassenmöbel, dient das hübsche Gartenhäuschen, das auf dem hinteren Teil des Grundstückes platziert wurde und mit Werkbank für den Hobby-Handwerker ausgestattet ist. Für Ihre PKW's dienen zwei Außenstellplätze, die sich gegenüber vom Haus befinden. Bei Bedarf und nach Absprache ist auch eine Übernahme des Hauses in teil- oder vollmöbliertem Zustand möglich. Das Angebot bietet eine optimale Alternative zur Eigentumswohnung mit Garten und genügend Platz für die kleine Familie. Es gibt noch einiges zu entdecken, ob als Paar oder Familie, lassen Sie uns gemeinsam Ihr neues Zuhause in Augenschein nehmen.

Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Ausstattung und Details

- Gäste-WC mit Waschtisch (Modernisierung 2019)
- Bad mit Wanne inkl. massiver Glasabtrennung (Modernisierung 2019)
- ausgebautes Dachstudio (Dachflächenfenster und Gaube)
- elektrische Außenjalousien im EG
- massives Gartenhaus mit Werkbank ausgestattet
- Ost-Süd-West Terrasse / Markise kann angebracht werden (Vorrichtung vorhanden)
- zwei PKW-Außenstellplätze

Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Alles zum Standort

Das charmante Objekt befindet sich in Hohen Neuendorf im nördlichen Stadtteil Borgsdorf. Die Stadt im grünen Speckgürtel wird vor allem durch ihre ruhige Lage abseits des Berliner Großstadttrubels geschätzt. Das Objekt selbst befindet sich in einer ruhigen, kleinen Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr, in der eine sehr angenehme Wohnatmosphäre garantiert ist. In einem bequemen Umkreis von ca. 10 Gehminuten befinden sich ein Supermarkt, zwei Bäckereien sowie ein Gartencenter und ein Baumarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie einige Dienstleister, Ärzte und eine Apotheke stehen im Stadtteilzentrum in etwa 600 m zur Verfügung. Dort befinden sich außerdem eine Grundschule und mehrere Kindergärten, die die Familienfreundlichkeit der Wohnlage unterstreichen. Die wunderschöne Natur in der Umgebung bieten ideale Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Wassersport und Angeln. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch gemütliche Restaurants, Cafés und Bars, in denen Sie eine regionale aber auch internationale Küche genießen können. Borgsdorf zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an die Bundeshauptstadt Berlin aus. Der S-Bahnhof ist zu Fuß in acht Minuten erreichbar. Von hier aus verkehrt die Linie S1 in die Richtungen Oranienburg / Wannsee im 20-Minuten Takt. Ebenso ist die nächste Autobahnauffahrt zur A10 und A111 sowie zur B96 nur wenige Minuten Fahrweg entfernt. Die Nähe zu Berlin, was in mit allen Verkehrsmitteln in weniger als 30 Minuten zu erreichen ist, öffnet die Tür zu aufregenden Veranstaltungen, kulturellen Attraktionen und einem pulsierenden Stadtleben.



Objektnummer: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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: 23116032 - 16556 Hohen Neuendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14 Barnim  
E-Mail: [barnim@von-poll.com](mailto:barnim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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