

Ahrensfelde

# Familienfreundliches Reihenendhaus mit Blick ins Grüne & Whirlpool in begehrter Lage von Ahrensfelde

Property ID: 24138010



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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 304 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## At a glance

Property ID	24138010	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 102 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 10.000 € (inkl. MwSt.)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 14 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	2004		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	90.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.05.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating		

Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## The property



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



Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## The property



Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## The property



Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## The property





Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## A first impression

Verkauft wird ein gepflegtes Reihenendhaus, welches ca. 2004 in massiver Bauweise (Porenbeton) errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 304 m<sup>2</sup> Grundstück, in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Ahrensfelde. Zudem ist das Reihenendhaus nach Süd-Westen ausgerichtet und befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> verteilt sich über zwei Etagen (EG und DG) auf insgesamt 4 Zimmer. Durch den ausgebauten Spitzboden ergibt sich eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 14 m<sup>2</sup>. Der Spitzboden bietet ein zusätzliches Zimmer, welches zu Wohnzwecken geeignet ist. Das geräumige und moderne Reihenendhaus besticht durch seine klare Aufteilung und solide Ausstattung. Die Böden sind mit Fliesen oder Laminat belegt und die Fenster sind überwiegend mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Des Weiteren sind an vielen Fenstern der Immobilie Insektenschutzgitter angebracht. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste WC, HAR, offene Küche und Wohn-/ Esszimmer. Das Wohnzimmer ist zudem sehr großzügig geschnitten, von hier aus hat man direkten Zugang zu der nach Süden ausgerichteten Terrasse mit elektrischer Markise und einen herrlichen Blick ins Grüne. Über eine Holzterasse gelangt man in das Dachgeschoss, hier stehen drei weitere Zimmer und ein helles Familienbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Alle Zimmer sind mit einem TV-Anschluss und Netzwerkanschlüssen ausgestattet. Der ausgebaut Spitzboden wirkt aufgrund der hohen Decke sehr großzügig und eignet sich ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer, Gästezimmer, Hobbyraum oder Arbeitszimmer. Der pflegeleichte Garten ist praktisch angelegt und mit Ziersträuchern bepflanzt. Das Grundstück ist zusätzlich bebaut mit einem gepflegten Carport und anliegendem Abstellraum sowie einem Holzgartenhaus mit einem beheizbaren Whirlpool. Des Weiteren bietet ein weiterer am Haus anliegender Abstellraum praktische Nutzfläche. Gemeinsam mit Familie oder Freunden kann man entspannt den Tag ausklingen lassen und sich von der Hektik des Alltags erholen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns Ihren Besichtigungstermin!

Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## Details of amenities

### IMMOBILIE:

- massive Bauweise
- gepflegter Zustand
- ausgebautes Dachstudio zu Wohnzwecken (ca. 14m<sup>2</sup>)
- mehrere Antennen-/Netzwerkanschlüsse im Haus
- SmartHome zur Heizungssteuerung und elektr. Rollläden
- Türsensoren zur Heizungssteuerung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Insektenschutzgitter
- Böden mit Fliesen oder Laminat belegt
- Internet: erschlossen Telekom/Vodafone 250 VDSL oder Kabel-Internet mit bis zu 1.000Mbit/s
- Fernwärmestation (2004)
- Heizungspumpen erneuert
- Warmwasserkessel 2018 erneuert
- Duschkabine 2018 erneuert
- Dachgauben verkleidet
- Einbauküche inkl. elektr. Geräte
- Abluftanlage in der Küche
- Fassade 2020 gestrichen

### AUßENANLAGEN:

- 1 Carport Stellplatz & 1 freien Stellplatz
- Abstellraum für Gartengeräte anliegend an Carport
- großen Holzgartenhaus mit Whirlpool
- Balkonkraftwerk auf Gartenhaus
- Glasfaseranschluss liegt straßenseitig an
- Terrasse (2020 modernisiert)
- elektrische Markise
- Süd-West-Ausrichtung
- Feldblick
- Zaun zum Feld
- Gartenwasserzähler zum Bewässern
- 1/16 Miteigentumsanteil der Straße

**Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde**

## All about the location

Ahrensfelde liegt im äußersten Süden des Landkreises Barnim und ist direkt mit der Metropolregion Berlin/Brandenburg verbunden. Die Gemeinde Ahrensfelde wird überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Unsere Immobilie befindet sich in einer Wohnanlage in einer sehr ruhigen Seitenstraße mit überwiegend Doppel- und Reihenhäusern. Die grüne Umgebung bietet zahlreiche Erholungsmöglichkeiten sowie sportliche Aktivitäten. Eine gute Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Supermärkte sind gut erreichbar. Aufgrund der engen Verflechtung mit Berlin ist Ahrensfelde sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien, die Regionalbahn RB25 sowie die Berliner S-Bahn (S7) verkehren hier. Die Bundesautobahn A10 (Berliner Ring) ist unweit entfernt.

Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 90.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24138010 - 16356 Ahrensfelde

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)