

Neuenhagen bei Berlin

# Stilvolles Einfamilienhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24068038



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

???? ??????: 640.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 790 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068038
????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	4
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1999
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????

????? ????????	640.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2019
????????? ???????????????	????????????????????? ???????????
????????????????????????? ???????	ca. 7 m <sup>2</sup>
????????	?????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	04.09.2034	??????????????	
??????????????????		????????	55.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????	??????????????	
		??????????????	B
		??????????????	
		??????????????	



??????? ???????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ????????





???????? ??????????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ?????????





???????? ??????????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ?????????





??????? ???????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ????????





??????? ???????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ????????



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



???????? ??????????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
DEZEMBER 2023  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Hilfsstrategie für  
von Poll Immobilien  
Treprow-Köpenick  
030 65 66 05 000

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professionalle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Treprow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Map of Berlin districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treprow-Köpenick.



??????? ???????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

??? ?????? ???????????

Dieses stilvolle Einfamilienhaus, erbaut von Hanse-Haus in hochwertiger Holzständerbauweise, überzeugt nicht nur durch seine charmante Architektur, sondern auch durch seine energieeffiziente Bauweise, die es zu einem wahren Energiesparhaus macht. Auf großzügigen fünf Zimmern bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie und ein behagliches Wohnambiente. Über den überdachten Treppeneingang gelang man in die geräumige Diele mit Treppenaufgang zum Obergeschoss. Von hier hat man Zugang zum Mittelpunkt des Hauses, dem Wohnbereich mit Zugang zur teilweisen überdachten Terrasse. Ein massiver Marmorkamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Eine moderne Einbauküche, die erst 2018 installiert wurde, lädt zu kulinarischen Genüssen ein. Das raumhoch geflieste Masterbad ist mit einer Eckbadewanne ausgestattet und im geräumigen HW-Raum sind die Heizung und die Hausanschlüsse untergebracht. Die Gas-Kombitherme aus dem Jahr 2010 sorgt zuverlässig für Wärme und Heißwasser im gesamten Haus. Ein weiteres Zimmer komplettiert das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befindet sich neben einem kleinen Flur und drei weiteren Zimmern das zweite Bad, welches mit einer Dusche ausgestattet ist. Die Dachbeschichtung wurde 2016 erneuert und sorgt für zusätzlichen Schutz und Langlebigkeit. Die Wohnräume im Erd- und Obergeschoss sind mit praktischen Rollläden ausgestattet, die sowohl Komfort als auch Sicherheit bieten. Der Außenbereich besticht durch eine teilweise überdachte Terrasse, die 2015 neu aufgebaut wurde und in den warmen Monaten als erweiterter Wohnbereich dient. Ein gepflegter Garten mit einem eigenen Brunnen ermöglicht eine umweltfreundliche und kostensparende Gartenbewässerung. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Holzgartenhaus und ein separates Holzgerätehäuschen, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein hochwertiger Metallzaun umgibt das Grundstück und verleiht ihm ein elegantes Erscheinungsbild. Der Carport bietet Schutz vor Witterung für Ihr Fahrzeug, während eine Solarstromanlage, deren Mietvertrag bis Juni 2037 läuft, eine nachhaltige Energiequelle und zusätzliche Einnahmen ermöglicht. Dieses Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachter Energieeffizienz und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten – ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien.

???????? ??????????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

????????????????? ??? ??????????

- Hanse-Haus, Holzständerbauweise, Energiesparhaus
- Einfamilienhaus mit 5 Zimmer
- Holzfenster ISO-2fach-Verglasung
- Dachbeschichtung von 2016
- moderne Einbauküche von 2018
- Rollläden in EG und OG
- massiver Kamin
- Gas-Kombitherme von 2010
- zusätzliche Fußbodenheizung in Bad und Küche
- Terrasse, teilweise überdacht, 2015 Neuaufbau
- Holzgartenhaus
- Holzgerätehäuschen
- Brunnen für Gartenbewässerung von 2013
- hochwertiger Metallzaun von 2015
- Carport
- Blitzschutzanlage
- DSL und Glasfaserkabel im Haus anliegend
- Solarstromanlage, 2,85 kWp, Mietvertrag bis 06/2037



??????? ????????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

??? ??? ??? ????????????

Geografie: Neuenhagen bei Berlin liegt im Landkreis Märkisch-Oderland und am östlichen Stadtrand der Hauptstadt. Neuenhagen wurde um 1230 gegründet und noch heute ist die aus Feldsteinen errichtete frühgotische Dorfkirche Zeuge dieser Zeit. Neuenhagen hat ca. 19.000 Einwohner (Quelle: [www.neuenhagen-bei-berlin.de](http://www.neuenhagen-bei-berlin.de)). Es wird umgeben von den Gemeinden Hoppegarten, Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf und Schöneiche. Infrastruktur: Neuenhagen ist mit seiner Verkehrsinfrastruktur innerhalb des Autobahnringes der A10 (Berliner Ring) und der direkten Anbindung an die Bundesstraße B1 bestens an die Großstadt Berlin angebunden. Durch den S-Bahnanschluss der S5 in Richtung Westkreuz ist der Alexanderplatz in nur ca. 35 min bzw. der S-Bahnhof Zoologischer Garten in knapp 48 min von Neuenhagen aus zu erreichen. Im Ort selbst bieten mehrere Buslinien eine Alternative zum Auto. Neuenhagen lädt mit 10 Kindertagesstätten (davon 2 in freier Trägerschaft), drei Grundschulen und einem Gymnasium junge Familien ein, sich hier vor den Toren der Hauptstadt niederzulassen. Mit 4 Seniorenheimen und einem Reha-Ausbildungszentrum, diversen Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen wird sich in Neuenhagen um Jung und Alt bemüht, was sich auch in einer wiederholten Auszeichnung der Gemeinde mit dem Titel „Familienfreundliche Gemeinde Brandenburgs“ widerspiegelt. Im Veranstaltungszentrum "Bürgerhaus Neuenhagen" und mit den ca. 70 ortsansässigen Vereinen bietet Neuenhagen Einiges an Möglichkeiten. Im Ort finden sich neben zahlreichen Ärzten und Apotheken auch Hotels und Pensionen nicht nur für Besucher. Wirtschaft: In Neuenhagen haben sich ca. 1.500 klein- und mittelständische Betriebe angesiedelt. Ein Teil davon im Gewerbegebiet von rund 90 Hektar direkt an der Autobahn. In Neuenhagen befindet sich zudem eines der größten Umspannwerke, welches aufgrund seiner baulichen Besonderheiten in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen wurde. Auch erneuerbare Energie gewinnen z. B. durch einen Solarpark an Bedeutung. Freizeit / Sport / Natur: Neuenhagen verfügt über ein Freibad, welches durch ein Sportbecken, ein Familien- und ein Kinderbecken sowie eine 40 Meter lange Wasserrutsche Spaß für die ganze Familie ermöglicht. Erholung vom Schwimmen bietet eine große Liegewiese mit einem Beachvolleyballfeld. Im Ort gibt es eine große Tennisanlage unter der Führung des Neuenhagener Tennisclub 93 e.V. Im Naturschutzcamp Neuenhagen wird Kindern und Jugendlichen die Natur und Umwelt ein Stück nähergebracht. Neuenhagen kann man auch durch geführte Wanderungen auf Falladas Spuren und Spaziergänge entdecken. Zudem bietet die Gemeinde regelmäßig Open-Air-Konzerte oder veranstaltet das Neuenhagener Oktoberfest. Reitfreunde haben es nicht weit bis zur Trabrennbahn in Hoppegarten.

??????? ???????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 55.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



???????? ??????????: 24068038 - 15366 Neuenhagen bei Berlin

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 ?????????? - Treptow-Köpenick  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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