

Hohen Neuendorf

# Top gepflegtes Schwedisches Landhaus mit großem und toll angelegtem Garten, Blockhaus Sauna und Pool

CODICE OGGETTO: 24116017



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

PREZZO D'ACQUISTO: 748.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.074 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24116017
Superficie netta	ca. 117 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	748.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	26.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A+



CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

## La proprietà





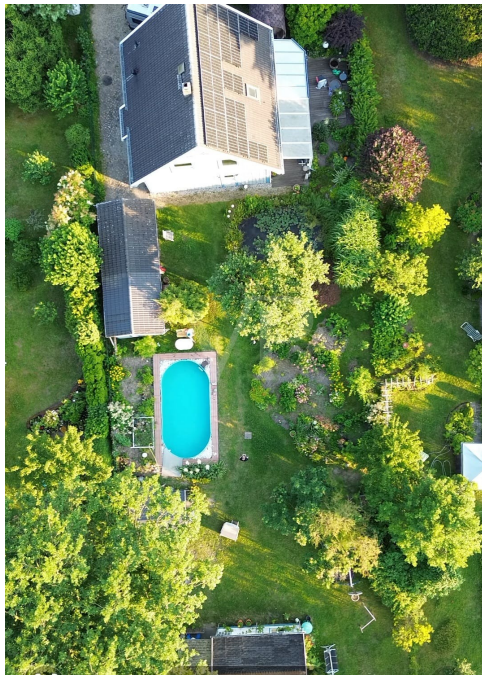
CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

## La proprietà

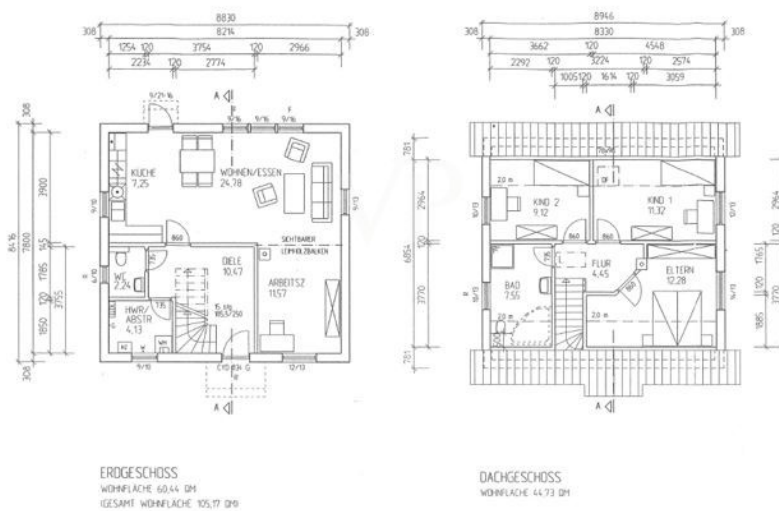


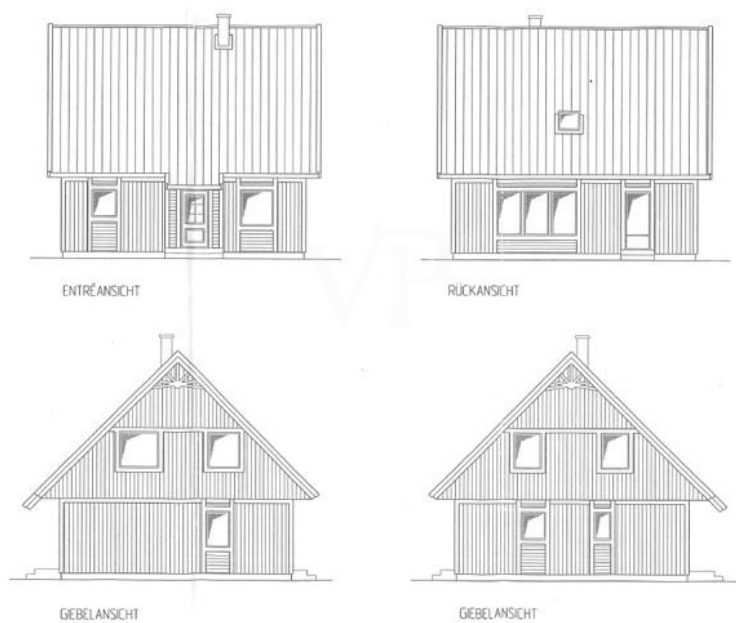


CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf

# Planimetrie

## Grundriss Erd- und Dachgeschoss



Ansichten

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf**

## Una prima impressione

Das hier angebotene große und im Jahr 2000 mit einem schönen schwedischen Landhaus bebaute 1.074 m<sup>2</sup> große Grundstück, befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Hohen Neuendorf, im Ortsteil Bergfelde. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit seiner modernen Ausstattung und der idyllischen Lage ist dieses Haus der perfekte Ort für Familien, aber auch für anspruchsvolle Paare, die Ruhe und Komfort suchen, ohne dabei den Stress und die Risiken eines Objekt Neubaus in Kauf nehmen zu müssen. Das Haus selbst verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Es teilt sich auf in drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste WC, eine offene Küche mit großem Essbereich und ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen und ein daran angeschlossenes, halboffen gehaltenes Zimmer. Zu den Besonderheiten dieses Objektes zählt unter anderem das große und gepflegte Grundstück. Hier ist alles sehr praktisch angelegt und der liebevoll gestaltete Garten lädt direkt zum Entspannen und Verweilen oder auch zum Spielen, Baden und zu anderen Freizeitaktivitäten ein. Zu den Außenanlagen gehören ein Naturteich, ein in den Boden eingelassener großer Pool, eine überdachte Terrasse und optional, eine Blockhaus Sauna. Von der Terrasse hat man einen herrlichen Blick auf den wunderschön angelegten Naturteich, hinein in das große Grundstück. Am Ende des ca. 57 Meter tiefen Grundstücks steht das sehr gut erhaltene charmante originale Gartenhaus, welches viele kreative Nutzungsmöglichkeiten bietet. Weiterhin verfügt das Kaufobjekt über einen Geräteschuppen, einen Carport mit Werkstatt, einen eigenen Gartenwasser Brunnen, sowie drei Außenstellplätze für das sichere Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück. Beim Betreten des Hauses gelangt man in den praktisch gestalteten Flur mit Garderobe. Von hier aus führt eine hochwertige Treppe aus Kiefernholz, in die obere Etage des Hauses, in der sich drei geräumige Schlaf-/Kinderzimmer und das helle Badezimmer befindet, welches mit einer großen Badewanne mit Whirlpool Funktion und einer separaten Dusche ausgestattet ist. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich der Hausanschlussraum, das praktische Gäste WC, die offene Küche mit einem großem Essbereich, das Wohnzimmer, mit vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und das sich daran anschließende und halboffenen gehaltene weitere Zimmer, welches z.B. als Freizeit- oder/und Homeoffice Bereich genutzt werden kann. Die offene Küche besitzt hochwertige Küchenmöbel des Markenherstellers ALNO, die in einem edlen königsblauen Farbton gehalten sind. Im gesamten Haus gibt es eine automatische Lüftungsanlage. Bei den Fenstern handelt es sich um praktische Schwingfenster, die bereits dreifach isolierverglast und zusätzlich mit hochwertigen Insektenschutzrollos ausgestattet sind. Der schöne und nach Westen ausgerichtete Wintergarten verfügt über eine elektrisch steuerbare Außenbeschattung.

Von hier aus gelangt man auch zur überdachten Außenterrasse in den wunderschönen Garten. Der begehbare Kaldachboden, der über das Obergeschoss erreichbar ist, bietet viel zusätzlichen Stauraum. Das Satteldach ist darüber hinaus mit einer Photovoltaik Anlage ausgestattet. ! ACHTUNG ! Das Haus ist nicht sofort und nach Rücksprache verfügbar.



**CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf**

## Dettagli dei servizi

### Wohn- und Essbereich

- großzügig/viel Platz/Stellfläche für großen Esstisch und Sofa
- Kaminofen (6 KW)
- direkter Ausgang zum Wintergarten

### Küche

- Markenküche mit ALNO Küchenmöbeln in edlem dunklen Königsblau
- Marken Elektrogeräte, u.a. Miele und Siemens

### Wintergarten

- nach Westen ausgerichtet
- elektrische Außenbeschattung
- abschließbarer Ausgang zur überdachten Terrasse und zum Garten
- Flügeltüren; Sicherheitsholzfenster

### Badezimmer

- Badewanne mit Whirlpool Funktion und separate Dusche
- beheizbarer Handtuch Heizkörper

### Fußböden

- im EG gefliest
- im OG Auslegeware
- Fußbodenheizung (im gesamten Erdgeschoss)

### Heizung

- Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung Vaillant
- Sanierung/Neuinstallation 2022, Brennwert Technologie

### Haus

- Holzhaus in Ständerwerkbauweise, Baujahr 2000
- hellblaue Holzfassade
- Satteldach
- Photovoltaik Anlage
- automatische Lüftungsanlage
- Isolierglasfenster (im EG abschließbar)
- Pflasterung im Eingangsbereich, in der Einfahrt sowie zum Carport
- drei Außenstellplätze auf dem Grundstück

### Garten

- ca. 700 m<sup>2</sup>
- liebevoll und praktisch angelegt
- top gepflegt
- Hochbeete

- im Boden eingelassener großer Außenpool
- Terrasse aus Hartholz (Bangkirai)
- angelegter Naturteich

#### Sonstiges

- Carport mit Werkstatt
- separates Gartenhaus auf dem hinteren Teil des Grundstücks
- Blockhaus Sauna (optional)
- Alle Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation/DSL)
- Grundstücksbreite/Straßenfront ca. 19 m
- Grundstückslänge/Tiefe ca. 57 m
- u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf**

## Tutto sulla posizione

Das schöne Haus mit großem Grundstück befindet sich in einem begehrten und gewachsenen ruhigen Wohngebiet und mit Alleebäumen gesäumten Anwohnerstraße von Bergfelde. Bergfelde selbst ist ein Stadtteil der aufstrebenden Stadt Hohen Neuendorf im Landkreis Oberhavel, gelegen im nördlichen Berliner Umland (Speckgürtel) und innerhalb des Berliner Autobahnringes. Hohen Neuendorf mit seinem Ortsteil Bergfelde bietet eine hervorragende Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung mit der S-Bahnlinie S8 sowie mit den Buslinien 809 und 822 sind sehr gut. Auch die Autobahnanschlüsse Stolpe (A111) und Birkenwerder (A10) sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die Bundesstraßen B96 und B96a und die sehr guten S-Bahn Verbindungen, erreicht man sehr schnell die Bundeshauptstadt Berlin und die beiden Berliner Stadtzentren am Alexanderplatz und den Ku'Damm. Zwei Supermärkte, ein Getränkemarkt, niedergelassene Ärzte, Physiotherapiepraxen, die Grundschule mit Hort, sowie der Kindergarten von Bergfelde, sind vom Grundstück innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen. Ein großer Kinderspielplatz, ein Reiterhof, ein erst 2023 fertig gestellter neuer Sportplatz, sowie eine Hundeschule sind nur einige, der im Ort befindlichen Freizeiteinrichtungen. Was Bergfelde weiterhin reizvoll erscheinen lässt, ist die unmittelbare Nähe zur Natur. So grenzen direkt an das Wohnviertel Felder, Wiesen- und Waldflächen, die bei Spaziergängen und Fahrradtouren, entdeckt und immer wieder genossen werden wollen. In Richtung Norden sind Naturschutzgebiete u.a. die Schorfheide oder das wunderbare Rheinsberger Seengebiet mit dem Naturpark Stechlin-Ruppiner Land. Sogar die Ostsee ist im Vergleich zu vielen anderen Standorten nur einen Katzensprung entfernt und in weniger als zwei Stunden zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 26.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A+.



**CODICE OGGETTO: 24116017 - 16562 Hohen Neuendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Holger Brandt

---

Berliner Straße 23 Hohen Neuendorf  
E-Mail: [hohenneuendorf@von-poll.com](mailto:hohenneuendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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