

Velten

!!!!!! TOP IMMOBILIE !!!!!! besichtigen verlieben  
bezahlen einziehen nichts bereuen

CODICE OGGETTO: 24116015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 999.999 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 922 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten**

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

**CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24116015
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.04.2025
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	999.999 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	105.54 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.07.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten**

## Una prima impressione

Sie kennen das - Anzeigentexte und Beschreibungen versuchen die angebotenen Objekte immer im besten Licht darzustellen. Auch für das hier angebotene Haus mit großem Grundstück ist das der Fall. Das Schöne dabei ist, dass es bei diesem Objekt auch zutrifft! Diese Immobilie trifft Ihren Geschmack und erfüllt Ihre Ansprüche vollumfänglich! Die Bau- und Ausstattungsqualität, der Pflegezustand, die Lage und der Preis des Hauses stehen exakt im Einklang zueinander. Vielleicht ist der Preis einen Tick zu gering für das, was Ihnen bei diesem Objekt geboten wird. Betrachten Sie das als Ihre Chance! Bilder sagen mehr als tausend Worte! Betrachten Sie zunächst die Bilder dieses tollen Hauses mit wunderschön angelegtem und gepflegtem Grundstück und fragen dann - ohne viel Zeit zu verlieren, einen Besichtigungstermin per eMail ([holger.brandt@von-poll.com](mailto:holger.brandt@von-poll.com)) oder per Telefon (0172 3822777), bei und mit mir an! Besichtigungen sind an Werktagen in der Zeit von 11:00 bis 14:00 Uhr möglich. Ich freue mich auf Sie und darauf Ihnen das Ausnahmeobjekt präsentieren und verkaufen zu dürfen. Das Haus ist ab März/April 2025 bezugsfrei.

**CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten**

## Dettagli dei servizi

### Wohn- und Essbereich

- großzügig/viel Platz
- ausreichend Platz/Stellfläche für großen Esstisch und Sofa oder Sofalandschaft
- klassischer Kamin
- Erker

### Küche

- Markenküche, Küchenmöbel von ALNO
- Marken Elektrogeräte, u.a. Miele und Bauknecht
- weiße Hochglanzfronten (Glas)
- Tresen mit Drehstühlen
- Glas Vitrine (beleuchtet)

### Wintergarten

- Baujahr/Fertigstellung 2017/2018
- beheizt (Fußbodenheizung)
- klimatisiert
- Sonnenschutz/Raffstore

### Flügeltüren

### Badezimmer

- Badewanne und separate Dusche
- beheizbarer Handtuch Heizkörper
- Sanitärkeramik von Villeroy & Boch

### Fußböden

- Parkett geölt
- hochwertige Fliesen/Steinzeug
- Fußbodenheizung (im gesamten Erdgeschoss)

### Heizung

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

### Haus

- Massivbauweise
- helle Klinkerfassade mit umlaufendem Fries an den Fenstern
- Satteldach mit herausgestellten Dachgauben
- Tondachziegel (glasiert)
- Pflasterung im Eingangsbereich und zu Garage und Stellplatz
- Gartenzaun (schmiedeeisern/pulverbeschichtet)
- Gartentor (elektrischer Antrieb)

#### Garten

- ca. 400 m<sup>2</sup>
- sehr liebevoll angelegt
- durchdacht und praktisch
- top gepflegt
- Mähroboter
- Bewässerungsanlage
- überdachter Outdoor Ess- und BBQ-Bereich
- ca. 30 m<sup>2</sup> beleuchtete Terrasse aus Hartholz (Bangkirai)
- Natur Schwimmteich (11 x 9 m) mit eigener Filteranlage und Fischbesatz (Fische/Koi-Karpfen können eventuell übernommen werden)
- Pavillon mit separater Terrasse

#### Sonstiges

- Garage mit elektrischem Rolltor
- Außenstellplatz auf dem Grundstück, gepflastert
- Insektenschutzgitter
- Alle Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation/DSL)
- Glasfaser (bereits in der Straße verlegt)
- Grundstücksbreite/Straßenfront ca. 18 m
- Grundstückslänge/Tiefe ca. 53 m
- u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Velten mit seinen ca. 13.000 Einwohnern, befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Oberhavel und liegt damit im sogenannten nördlichen Berliner Speckgürtel - keine zehn Kilometer von der Berliner Stadtgrenze entfernt. Velten mit seiner jahrhundertalten Ziegeleiofen Brennerei Tradition hat der Stadt über die Stadtgrenzen hinaus, den bekannten Namen "Ofenstadt Velten" verschafft. Heute gibt es allerdings/zum Glück keine Ofenbrennereien mehr, sondern ein interessantes Ofen- und Keramik Museum im Dachgeschoss einer alten und denkmalgeschützten Ofenfabrik. Vielmehr ist die Stadt heute ein moderner Wirtschaftsstandort mit außerhalb der Stadt angesiedelten Gewerbe- und Industriebetrieben. Die Stadt selbst, mit ihrem historischen Stadtkern und den unterschiedlichsten Wohngebieten, bietet attraktive Wohn- und Lebensbedingungen, für Menschen aller Altersgruppen sowie für Familien. So bestehen in Velten nicht nur vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch niedergelassene Ärzte, Apotheken und Pflegeeinrichtungen sind im Ort ausreichend vorhanden. Ebenfalls bietet Velten ein sehr gutes Bildungsangebot und hat zwei Grundschulen, zwei weiterführende Schulen, vier Kitas, sowie die Stadtbibliothek und eine Hochschulpräsenzstelle, die Studenten mit der Wirtschaft vor Ort verknüpft. Auch Freizeit- und Kulturmöglichkeiten sind fester Bestandteil der Kleinstadt. Eine lebendige Vereins- und Sportstruktur laden ein, sich in die Stadtgemeinschaft einzubringen und zu engagieren. Neben der bekannten Veranstaltungshalle (Ofenstadthalle) gibt es ein Bürgerhaus (Velten-Süd), das Kommunikationszentrum der Jugendfreizeitstätte "Oase" und einen Seniorentreff. Für kurze oder auch ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren bietet Velten in seiner unmittelbaren Umgebung weitläufige Wiesen, Wälder und Felder. Die Havel ist Start- und Zielpunkt für unterschiedlichste Aktivitäten auf und im Wasser und der nahegelegene Bernsteinsee bietet Bade- und Sportvergnügen zugleich. Auch eine Vielzahl an Reiterhöfen und Pferdepensionen prägt die Umgebung von Velten und seinen angrenzenden Gemeinden. So schnell man in der die Stadt umgebenden Natur ist, so schnell ist man aber auch in der Bundeshauptstadt und internationalen Metropole Berlin. Berlin mit seinen Theatern, Museen, Stadien, Konzerthallen, Clubs, Restaurants, Shopping Malls und seiner Einzelhandelsstruktur, bietet unerschöpfliche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Aber auch als Wirtschaftsstandort ist Berlin zu einem bedeutenden Platz für eine Vielzahl von attraktiven Arbeitgebern geworden, der defacto allen Berufsgruppen Arbeit und Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Darüber hinaus ist Velten sehr gut an die Verkehrsinfrastruktur der Region angebunden. Die Regionalbahnzüge RB 55 und RE 6 verkehren über die Nachbarstadt Hennigsdorf, wo es einen Anschluss an das Berliner S-Bahn Netz (S 25) gibt, direkt nach Berlin und in die andere Richtung in die Städte Kremmen bis nach Neuruppin, Wittstock und Wittenberge.

Mit den Buslinien 824, 807 und 816 erreicht man ebenfalls die Nachbarstadt Hennigsdorf und die Städte Oranienburg und Hohen Neuendorf (Borgsdorf), wo man ebenfalls Anschluss an das S-Bahn Netz, mit den Linien S1 und S 8, findet.

**CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.54 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

**CODICE OGGETTO: 24116015 - 16727 Velten**

## 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)