



Objektdetails

Preise

Kaufpreis 549.000€ Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) **Ausstattung** Bad Fenster Küche Einbauküche Heizung Gas Stell platz artFreiplatz DV-Verkabelung Ja Kabel/Sat TV Ja Offener Kamin Ja Bodenbeläge Fliesen, Laminat



Bauweise	Massiv
Flächen	
Wohnfläche	158 m²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	585 m ²
Fläche Balkon/Terasse	10
Anzahl Zimmer	5.0
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellpätze	3
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Zustand	
Baujahr	1931
Zustand	Gepflegt
Sonstiges	
Objektnummer	026885BE
Objekt-ID	FIO-10516963830
Anbieter-ID	644400

Objektbeschreibung

Dieses große und geräumige Einfamilienhaus wurde 1998 kernsaniert und in der Wohnfläche mit 158 m² nahezu verdoppelt. Ein helles und großzügiges Wohn- und Eßzimmer sowie 4 Schlafzimmer bieten ganz viel Platz für die Familie, Büro und Hobbys. Lassen Sie sich beeindrucken von der jeweils ca. 15m² großen Diele pro Etage. Als Zentrum positioniert, gehen hier alle Räume ab. Fußbodenheizung, elektrische und programmierbare Rollläden sowie Terazzofliesen/Granitfussboden im EG gelten als weitere Annehmlichkeiten.

Mit etwas handwerklichem Geschick wäre auch eine Einliegerwohnung möglich. Der Teilkeller bringt mit 50m² Nutzfläche weitere Kapazitäten.

Im mediterranen Stil liebevoll eingerichtet, können nach Absprache auch Möbel übernommen werden.

Hinzu kommen Holz- und Geräteunterstand, Carport, Terrasse und Garten in ruhiger Lage.

Oder mögen Sie lieber heute eine Kapitalanlage und später mal einziehen? Aktuell besteht eine Nutzung als Ferienhaus mit einem ca. Jahresbruttoertrag von 22.000€. Das gute Netzwerk kann übernommen und die Stammkundschaft weiter beherbergt werden.

Ruhig und trotzdem in ca. 10 min zu Fuß am S Bahnhof.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Duschbad im EG
- zweites Bad im OG mit Eckbadewanne u Bidet



- 1998 kernsaniert und umfassend aufgestockt auf 158m² Wohnfläche
- großer Carport mit 2 Gerätehäusern
- Rollläden elektrisch

Ihr neues Einfamilienhaus im beliebten Neuenhagen bietet:

Erdgeschoss:

- ++ Wohnzimmer mit Terrasse, großen Fenstern und Erker
- ++ gemauerter Kamin im Wohnzimmer
- ++ 1 weiteres Zimmer
- ++ große Diele mit Treppenhaus (Holztreppe) zum Keller und Dachgeschoss
- ++ Küche mit Einbaumöbeln und kleiner Sitzecke
- ++ Gäste-WC
- ++ Fußboden Terazzofliesen / Granit
- ++ Fußbodenheizung
- ++ elektrische und programmierbare Rollläden

Dachgeschoss:

- ++ große Diele mit Zugang zu allen Räumen
- ++ 3 Schlafzimmer
- ++ Balkon über dem Wohnzimmer
- ++ großes Bad mit Eckbadewanne und Bidet
- ++ Hauswirtschaftsraum, auch als Zimmer nutzbar

Keller:

- ++ 1 Raum für Werkstatt, Lager etc
- ++ Heizungsraum mit Gaszentralheizung
- ++ ca. 50m²

Garten:

- ++ Terrasse zur Südseite
- ++ Gesamtgrundstück 585 m²
- ++ gepflasterte Wege mit Außenlicht
- ++ großes Carport mit 2 integrierten Gerätehäusern für Räder und Gartengeräte
- ++ separater Holz- und Geräteunterstand

sonstige Angaben

Benötigen Sie beim VERKAUF Ihrer alten Immobilie Unterstützung. Sprechen Sie uns gern an. Wir helfen Ihnen mit unseren spezialisierten Immobilienberatern und unserem bundesweiten Netzwerk.

Auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung sind Sie bei uns richtig!

Die Angaben zum Objekt erfolgen auf Basis der Information der Verkäufer. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer,Anschrift,Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de



Objektbilder







Terrasse



Eßbereich im Wohnzimmer



gemütliche Kaminecke







Wannenbad im OG







Schlafzimmer2 Schlafzimmer4

Energiepass

Gültig bis	29.08.2033
Energieverbrauchkennwert	182,29
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1931
Ausstellungsdatum	29.08.2023
Gebäudeart	Wohngebäude



Beschreibung Lage



Neuenhagen zeichnet sich als sehr begehrte, gepflegte Wohnlage aus, unter anderem durch den S-Bahnanschluss nach Berlin und die Lage innerhalb des Berliner Speckgürtels.

Verkehrsgünstige Anbindung besteht mit der Autobahn A 10 und der Bundestraße B1. Auch mit der S-Bahn gelangt man bequem und schnell in die Berliner City. Der S-Bahnhof Hoppegarten ist nicht weit entfernt. Nur ca. 10 min zu Fuß. Neuenhagen verfügt über eine Citybuslinie, welche innerörtlich verkehrt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie Schulen und Kindertagesstätten sind im Umfeld vorhanden. Angebote zur Freizeitgestaltung bieten die Rad- und Wanderwege oder das moderne Freibad. Bekannt ist auch die Galopprennbahn im benachbarten Hoppegarten. Diese und eine Trainingsanlage für Rennpferde ist nicht weit vom Grundstück entfernt.

Ihr Ansprechpartner

Daniela Garmshausen

Telefon: 030 343541928

E-Mail: daniela.garmshausen@beratung.lbs-nw.de

