

# Exposé

## Wohnung in Hohen Neuendorf

**Provisionsfrei: bezugsfreie, 3-Zimmer plus - KfW-55-Standard**



Objekt-Nr. OM-269290

### Wohnung

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Carola Kiau  
Mobil: 0172 3925200

16540 Hohen Neuendorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	610 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige, barrierefreie 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem privaten Garten (ca. 40 m<sup>2</sup>) sowie einer sonnigen Terrasse in besonders ruhiger Lage von Hohen Neuendorf (Ortsteil Niederheide), nur wenige Minuten von der Havel entfernt.

Die Wohnung besticht durch ihre außergewöhnliche Helligkeit: Große, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung sorgen in allen Räumen für lichtdurchflutete Wohnverhältnisse und ein modernes, freundliches Wohnambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche (inkl. hochwertiger Bosch-Elektrogeräte) bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Zimmer verfügt über einen zusätzlichen Bereich, der flexibel als Ankleide oder auch als praktischer Homeoffice-Platz genutzt werden kann. Dank vorhandener Glasfaserausanschlüsse und zahlreicher Steckdosen in allen Räumen ist die Wohnung optimal für modernes Arbeiten und digitales Wohnen ausgestattet.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch und einer geräumigen, ebenerdigen Dusche ausgestattet, ergänzt durch ein separates Gäste-WC mit zusätzlichem Waschmaschinenanschluss.

Die hochwertige Ausstattung mit edlem Parkettboden, Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden unterstreicht den modernen und komfortablen Charakter der Immobilie. Zwei großzügige Kellerräume (ca. 6 m<sup>2</sup> und ca. 11 m<sup>2</sup>) bieten reichlich Stauraum und eignen sich ideal zur sicheren Unterbringung von Sport- und Freizeitgeräten wie Fahrrädern oder Kajaks.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Neubauensemble (KfW-55-Standard) mit angenehmer, ruhiger und freundlicher Nachbarschaft. Ein eigener Außenstellplatz mit Elektroladesäule, ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Fahrradkeller runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

## Ausstattung

- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Offener Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger Parkettboden
- Elektrische Rollläden/Jalousien an allen Fenstern und Türen
- Barrierefreie Bauweise
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch und ebenerdiger Dusche
- Gäste-WC mit zusätzlichem Waschmaschinenanschluss
- Außenwasseranschluss im Küchenbereich mit separatem Zähler (keine Abwasserkosten)
- Privater Garten (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit gepflasterter Terrasse
- Zwei Kellerräume (ca. 6 m<sup>2</sup> und ca. 11 m<sup>2</sup>), ideal zur Lagerung von Sportequipment wie z. B. Fahrrädern oder Kajaks
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Fahrradkeller

- 1 Außenstellplatz mit eigener Elektroladesäule
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW-55-Standard
- Heizung über Blockheizkraftwerk mit Gas-Brennwerttechnik
- Energieausweis vorhanden

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wir möchten diese Wohnung provisionsfrei ohne Einbeziehung eines Vermittlers veräußern.

Erste Besichtigungen werden über eine ortsansässige Bekannte organisiert, da wir selber weiter entfernt wohnen. Bitte stellen Sie den Kontakt über die Mobilnummer her. Wenn Ihnen die Wohnung zusagt, können wir gern direkt in Kontakt treten.

## Lage

Eine besonders ruhige Lage von Hohen Neuendorf (Ortsteil Niederheide), nur wenige

Minuten von der Havel entfernt.

**Infrastruktur:**

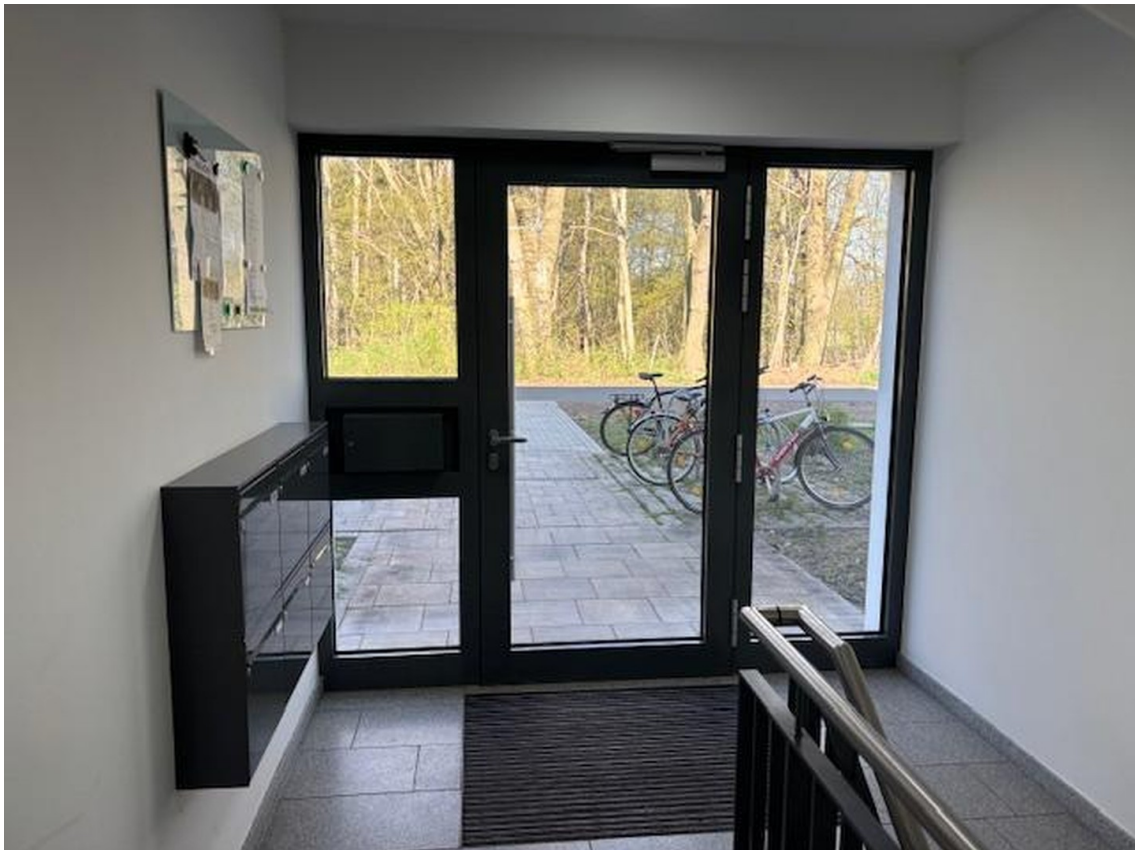
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Ankleide

