

Exposé

Wohnung in Hohen Neuendorf

Von privat: Zwei helle 3-Zimmer Mietwohnungen mit Balkon in optimaler Lage in Hohen Neuendorf



Objekt-Nr. OM-420284

Wohnung

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:
T. Lampert

Wiesengrund 12
16562 Hohen Neuendorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,30 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,50 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	225 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die baugleichen 3-Zimmer-Wohnungen mit 80,3 m² Wohnfläche befinden sich im 1. Obergeschoss links und rechts eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten in Hohen Neuendorf. Das Mehrfamilienhaus wurde 1995 erbaut. Die Bausubstanz ist hochwertig. Sie bieten ein großzügiges Raumangebot mit 3 Zimmern und 2 Badezimmern, wovon eines mit Badewanne und eines mit Dusche ausgestattet ist. Über einen Balkon kann man ins Grüne schauen. Die Wohnungen sind mit einem Stellplatz ausgestattet. Ein eigener Kellerraum von 12,42 m² schafft zusätzlichen Stauraum. Im Keller befindet sich auch ein Fahrradraum und ein Waschraum. Die Wohnungen sind seit 1995 an zuverlässige und ordentliche Mieterinnen vermietet und eignen sich hervorragend als Kapitalanlage. Die Wohnungen können gemeinsam oder einzeln direkt von privat erworben werden. Der genannte Preis bezieht sich auf eine einzelne Wohnung. Die derzeitige Kaltmiete beträgt rd. 800€, das Hausgeld rd. 225€/Monat, davon rd. 150€ voll umlagefähig auf die Mieter (ohne Gas, das direkt mit den Mietern abgerechnet wird), Verwaltergebühr 35€/Monat. Bitte nehmen Sie nur Kontakt auf, wenn Sie die Wohnungen als Kapitalanlage erwerben wollen. Ein Eigenbedarf kommt zur Zeit nicht in Frage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Hohen Neuendorf, gelegen im Landkreis Oberhavel, bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. S-Bahnen und Buslinien sind fußläufig erreichbar und die Anbindung zur Innenstadt Berlin ist in rd. 45 Minuten mit der S8 oder dem Auto gegeben. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße direkt in der Nähe von Spielplatz und Natur. Zahlreiche Grünflächen und Wälder in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und bieten eine hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



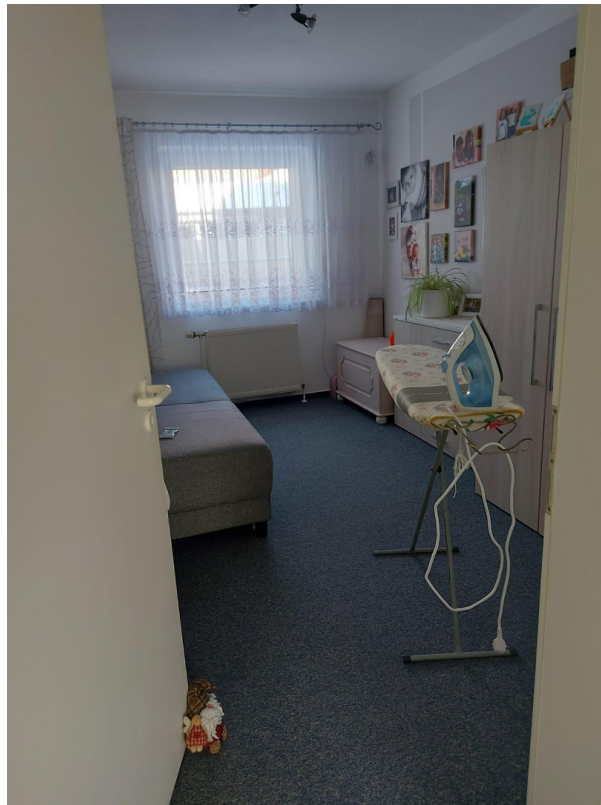
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

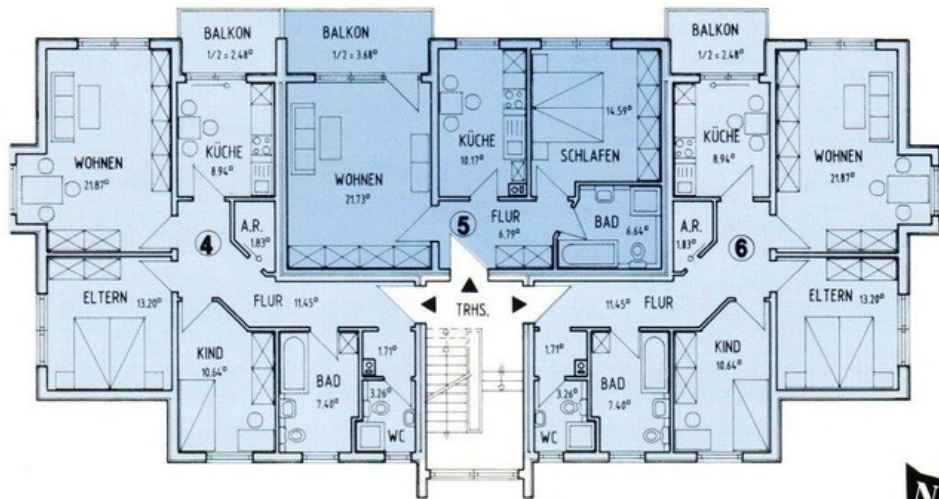


Exposé - Grundrisse

Obergeschoß

Im OG befinden sich zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80,30 m² und eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 61,69 m².

Die genaue Grundrißaufgliederung entnehmen Sie bitte der aufgeführten Wohnflächenberechnung.



Die Wohnflächen (Wohnung ~~4, 6~~):

Wohnen	=	21,87 m ²
Eltern	=	13,20 m ²
Kind	=	10,64 m ²
Küche	=	8,94 m ²
Bad	=	7,40 m ²
WC	=	3,26 m ²
Flur	=	11,45 m ²
Abstellraum	=	1,83 m ²
Garderobe	=	1,71 m ²
Balkon 1/2	=	2,48 m ²
Gesamt	=	82,78 m²
Abzgl. 3% für Putz usw.	=	-2,48 m ²
Reine Wohnfläche	ca.	80,30 m²

Die Wohnflächen (Wohnung 5):

Wohnen	=	21,73 m ²
Schlafen	=	14,59 m ²
Küche	=	10,17 m ²
Bad	=	6,64 m ²
Flur	=	6,79 m ²
Balkon 1/2	=	3,68 m ²
Gesamt	=	63,60 m²
Abzgl. 3% für Putz usw.	=	-1,91 m ²
Reine Wohnfläche	ca.	61,69 m²

Pläne zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!

Exposé - Grundrisse

Baukurzbeschreibung



Außenwände in 24 cm starkem KSL-Mauerwerk, zusätzlich 60 mm außenliegende Wärmedämmung oder gleichwertig

Geschoßtreppen in Natur- oder Kunststein in zeitgemäßem Design

Heller, veredelter Außenputz

Dacheindeckung mit Dachpfannen auf Konterlatung und Unterspannbahnen



Warmwasserversorgung über gasbefeuerte Heizungsanlage

Wasser- und Heizungsleitungen in Kupfer

Sehr gute Gesamtausstattung der Bäder von den Fliesen über die Objekte bis zu den Armaturen



Ansprechende Einbauküchen mit Elektroausstattung, individuell vom Küchenplaner dem jeweiligen Grundriß angepaßt

Formschöne Steckdosen und Schalter in ausreichender Anzahl

Tür- und Fensterbeschläge in verdeckter Ausführung, Griffe in modernem Design



Isolierverglaste Qualitäts-Kunststofffenster und -türen, Farbe weiß

Hochwertige Veloursteppichböden mit Teppichsockelleisten in den Wohnräumen oder andere Materialien nach Absprache, z. B. Parkett

Wände mit Rohfasertapeten, in hellem Farbton angelegt

Schallhemmende Wohnungseingangstüren, weiße Innentüren, teilweise mit großflächigen Glasausschnitten



Antennenanlage mit ausreichenden Anschlußmöglichkeiten, vorbereitet für Kabelanschluß

Einen oder mehrere Telefonanschlüsse

Gestaltung der Grün- und Außenanlagen durch erfahrene Landschaftsarchitekten



Wert und Wertbeständigkeit von Immobilieneigentum werden von einigen wesentlichen Faktoren bestimmt, wie

- ☐ dem richtigen Standort
- ☐ einer gefälligen Architektur
- ☐ durchdachten Grundrissen
- ☐ der Qualität der Bauausführung
- ☐ hochwertigen Werkstoffen und
- ☐ funktionalen Ausstattungsdetails.

Exposé - Grundrisse

Berlin ↔ Bergfelde ... ideale Verbindung durch optimale Verkehrsanbindung.

Unmittelbar vor den Toren Berlins, angrenzend an die exklusive Villendomäne Frohnau, liegt die bezaubernde Gemeinde Bergfelde, ein Standort mit

- ❑ hoher Wohn- und Lebensqualität und zahlreichen Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung
- ❑ allen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen in nächster Umgebung

Vorteile einer Vorstadt mit dem Charme und der traumhaften Ruhe eines traditionsreichen, einmaligen Kurortes. Ein Geheimtip für naturliebende Städter und stadtliebende Naturkinder!

- ❑ in ca. 25 Minuten mit der S-Bahn oder Pkw zum Alexanderplatz, in ca. 30 Minuten zum Kurfürstendamm
- ❑ in ca. 25 Minuten zum nächsten Flughafen (Tegel)
- ❑ nur wenige Kilometer vom Berliner-Ring A 10 entfernt
- ❑ gut abgestimmtes öffentliches Busverkehrsnetz



Exposé - Grundrisse

Bergfelde - ein Idyll



Schon Preußenkönig Friedrich I. wußte die unvergleichlich schöne Landschaft zu schätzen, als er im Jahre 1701 Bergfelde kaufte und seiner Frau Luise Henriette widmete. Auch die einstige Ernennung zum Kurort zeugt von der Besonderheit des großzügig angelegten Ortes.

Inmitten eines idyllischen Landschaftsschutzgebietes, umgeben von ausgedehnten Wäldern, Heidefeldern und malerischen Seen, lädt Bergfelde - nur 30 Minuten entfernt vom Zentrum der Metropole Berlin



- zum Leben in einer Oase der Ruhe ein und bietet neben wohlthuender Entspannung schier unerschöpfliche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung - in Kürze noch durch einen Golfplatz erweitert.

Bergfelde verdankt seinen ganz speziellen Charme dem Erhalt seiner Ursprünglichkeit und gilt durch seinen alten Ortscharakter und seine schönen Gebäude als besonders sympathischer Wohnort. Neben der Bebauung des Ortszentrums am Bergfelder Bahnhof und einer Teilaufforstung des ehemaligen Grenzstreifens ist die Entstehung von Einkaufszeilen und Läden, kleineren Märkten, weiteren Gaststätten und zusätzlichen sozialen Einrichtungen geplant. Des weiteren verfügt die Gemeinde über die verschiedensten Schultypen. Was an infrastrukturellen Einrichtungen in Bergfelde bislang noch nicht zu finden ist, bietet die direkt angrenzende Nachbargemeinde Hohen-Neuendorf in großer Vielfalt. Bergfelde ist die Einheit aus Natur und urbanem Wohnen auf hohem Niveau.

