

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Luxus-Wohnhaus & Gewerbehalle nahe Berlin – Top-Investment, provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-473014

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Anna

Dorfstrasse 10
12555 Berlin
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	991,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	391,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	391,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREIER VERKAUF DIREKT VOM EIGENTÜMER!

Zum Verkauf steht ein im Jahr 2022 fertiggestelltes, exklusives Anwesen in idyllischer und strategisch günstiger Lage von 17329 Nadrensee. Auf einem 981 m² großen, vollständig eingezäunten Grundstück präsentiert sich dieses Objekt als hochmodernes Wohn- und Geschäftshaus. Es bietet die perfekte Gelegenheit, luxuriöses Wohnen und gewerbliche Aktivität an einem Ort zu kombinieren oder die Gewerbefläche als lukrative Einnahmequelle separat zu vermieten.

Die Gesamtnutzfläche von ca. 391 m² verteilt sich optimal auf zwei separate Bereiche:

Wohnbereich (ca. 153 m²): Vollmöbliert mit hochwertigen Designerstücken.

Gewerbe- / Lagerbereich (ca. 238 m²): Eine riesige Halle inklusive Hauswirtschaftsraum und einem abgetrennten, modernen Bürobereich.

Maximale Flexibilität & Rechtssicherheit:

Für den Gewerbebereich liegen alle behördlichen Genehmigungen und Dokumente vollständig vor. Sie können hier sofort Ihr eigenes Unternehmen (Handwerk, Logistik, Online-Shop, Praxis oder Kanzlei) eröffnen oder die Halle direkt als Gewerbeobjekt weitervermieten. Zudem besteht laut Exposé die Option, die Halle mit einer entsprechenden Baugenehmigung in weitere Wohneinheiten im Bungalow-Stil umzubauen.

Das absolute Highlight ist die energetische Unabhängigkeit: Das Gebäude ist ein echtes Plusenergiehaus. Die 40.000 € teure Photovoltaikanlage (26 Paneele) mit einem riesigen 20.000 kWh Speicher sorgt für eine Autarkie von 96% im Betrieb. Sie zahlen fast keine Stromkosten, sondern erzielen durch die Netzeinspeisung (Edis) einen jährlichen Gewinn von ca. 3.000 € bis 4.000 €!

Ausstattung

Dieses Anwesen wurde 2022 mit edelsten Materialien und Fokus auf Luxus sowie Nachhaltigkeit gebaut:

Wohnbereich: Alle Räume sind mit Premium-Marmorfliesen der Firma Porcelanosa ausgestattet. Das Herzstück ist die 71 m² große Wohnküche mit einer High-End-Einbauküche (Neif-Induktionskochfeld mit Abzug, Bosch-Backofen, Bosch-Kaffeefullautomat, LG Side-by-Side-Kühlschrank). Ein vorbereiteter Kaminzug ist vorhanden.

Schlaf- & Kinderzimmer: Das 30 m² große Hauptschlafzimmer verfügt über eine Ankleide mit Wasseranschluss (Umbau zum 2. Bad möglich). Dazu gibt es ein helles Kinderzimmer (18 m²) und ein separates Büro/Gästezimmer (7 m²). Das Hauptbad glänzt mit Design-Sanitärobjekten der Marke LAUFEN.

Gewerbebereich / Halle: Die 235 m² große Halle verfügt über einen separaten Zugang, wird zuverlässig über eine Pelletheizung beheizt und bietet einen voll ausgestatteten, modernen Bürobereich.

Technik & Sicherheit: Das gesamte Haus wird per Smart-Home gesteuert (Heizung, Licht, Solar-Rollläden). Der Außenbereich ist komplett videoüberwacht. Das elektronische Tor führt auf die beleuchtete Einfahrt, auf der sich eine eigene Wallbox zum kostenfreien Laden von E-Fahrzeugen befindet. Eine integrierte Wasser-Entkalkungsanlage ist ebenfalls vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache flexibel möglich. Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Objekt persönlich vorzustellen!

Lage

ie Immobilie befindet sich in Nadrensee, einer idyllischen Ortsgemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage zeichnet sich durch die perfekte Balance zwischen erholsamer Naturkulisse (Seen, Wiesen, Wälder der Uckermark-Region) und einer hervorragenden wirtschaftlichen sowie logistischen Anbindung aus.

Verkehrstechnisch ist das Objekt ideal gelegen:

Die Kreisstadt Prenzlau ist zügig erreichbar.

Durch die unmittelbare Nähe zur deutsch-polnischen Grenze bietet der Standort eine enorme regionale Dynamik. Die Metropole Stettin (Szczecin) ist nur einen Katzensprung entfernt, was hervorragende Bedingungen für grenzüberschreitende Geschäfte, Kundenverkehr oder Logistik bietet.

Hier verbinden sich ländliche Lebensqualität für die Familie und strategische Vorteile für Ihr Unternehmen oder Ihre Mieter.

Infrastruktur:

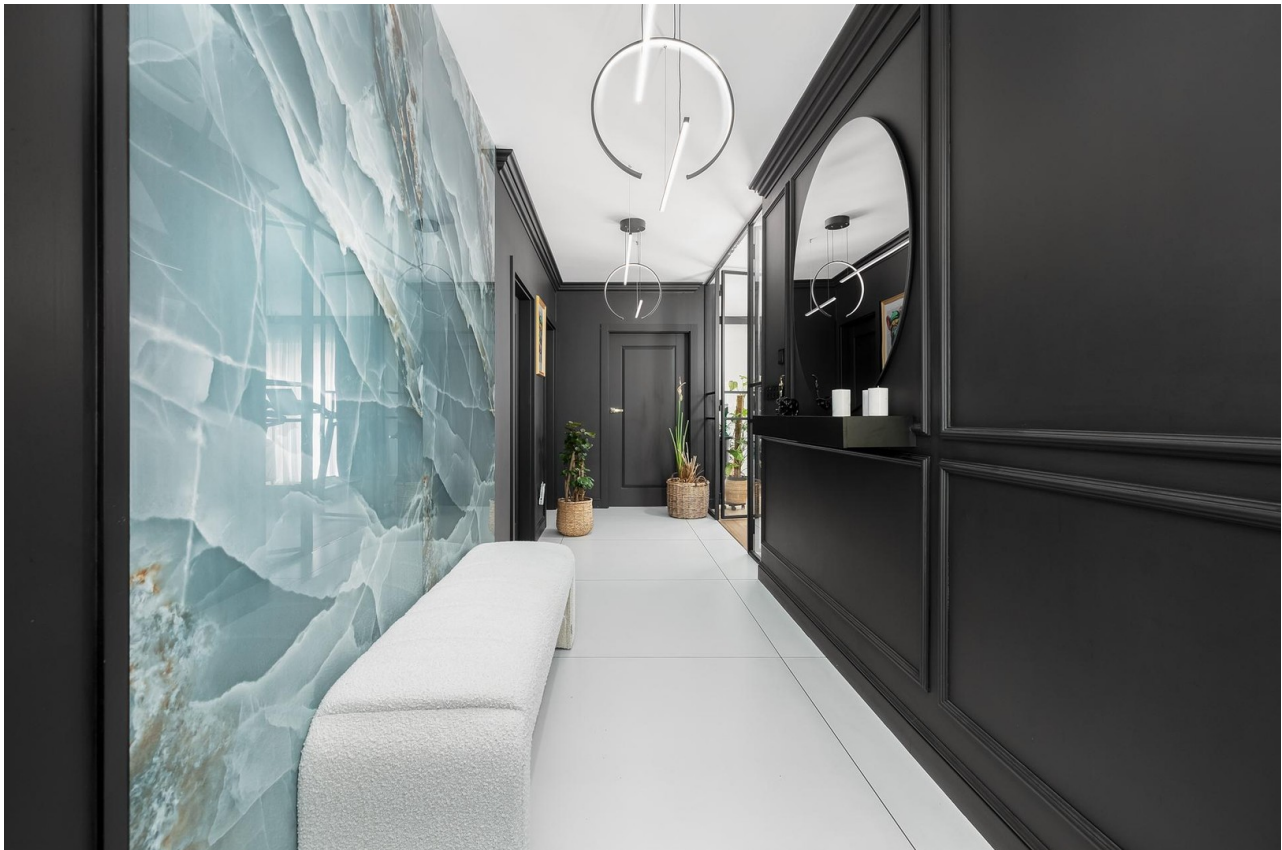
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



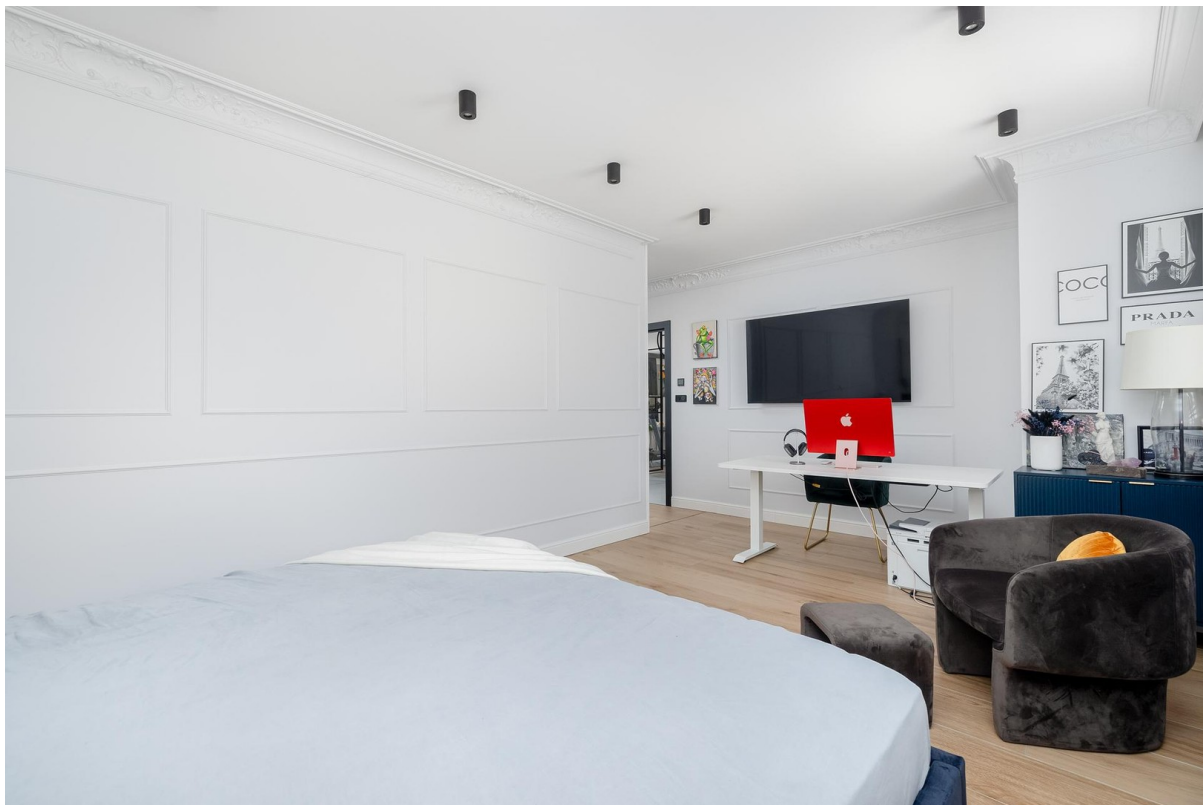
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



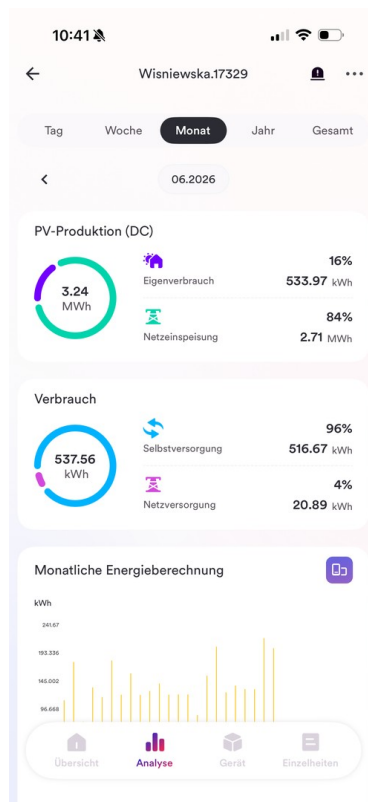
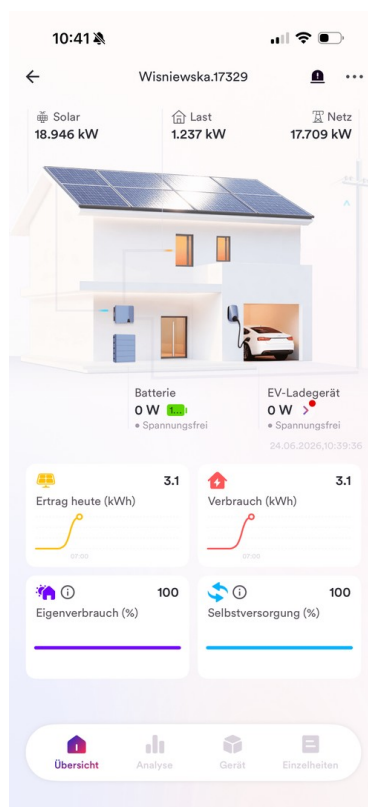
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



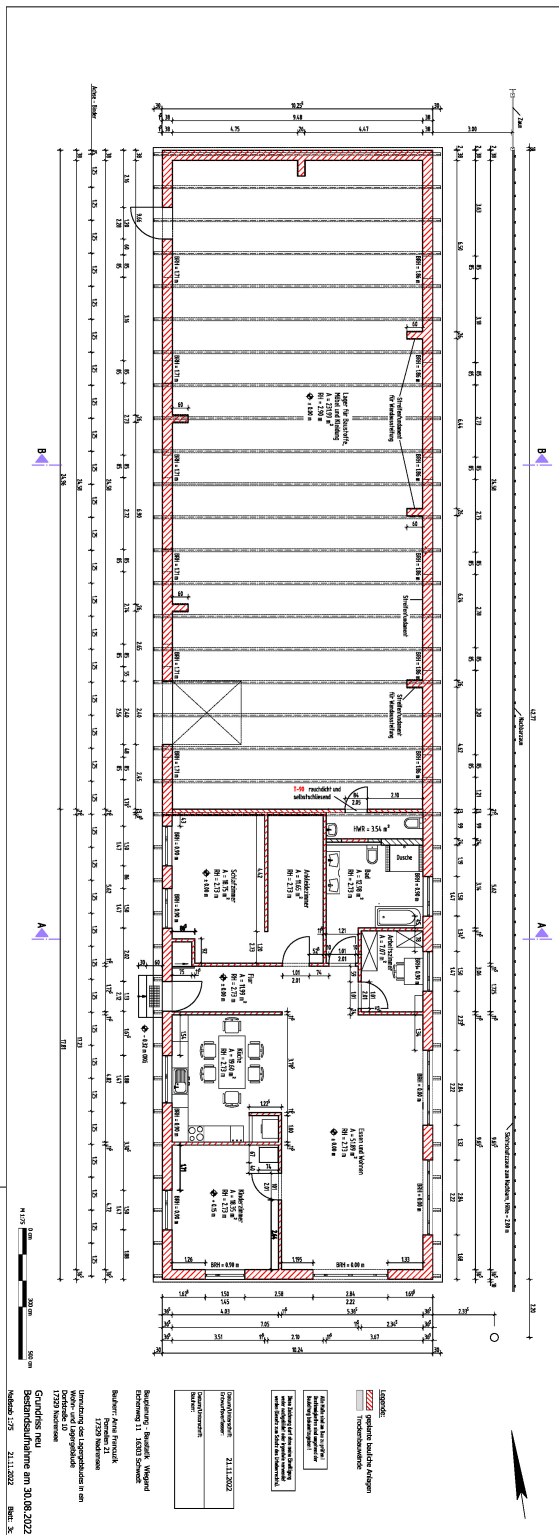
Exposé - Galerie



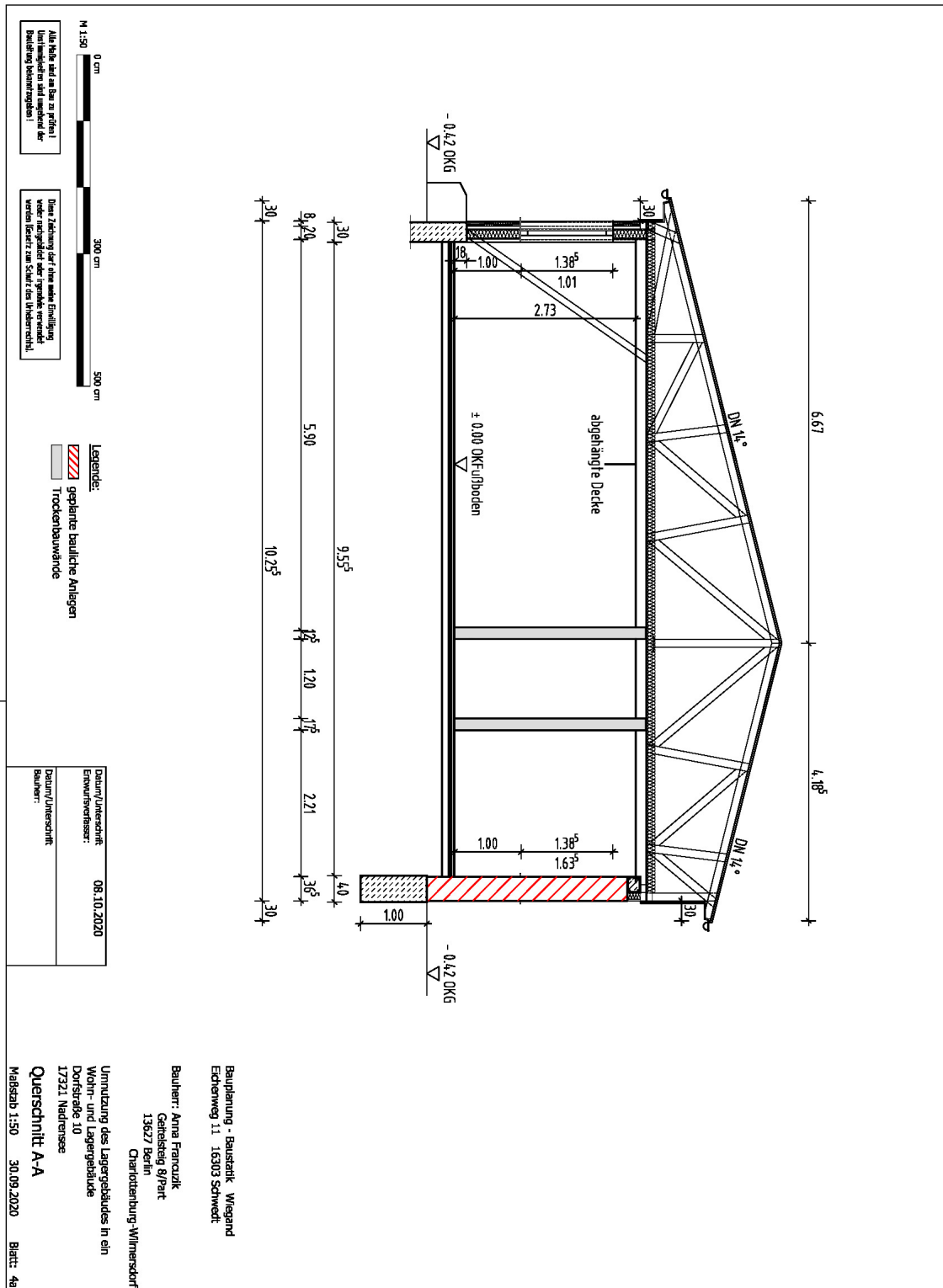
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

