

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hohen Neuendorf

### Modernes Wohnen in "alter" Scheune Zweifamilienhaus Resthof Doppelhaus



Objekt-Nr. OM-286030

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.550.000 €**

16540 Hohen Neuendorf  
Brandenburg  
Deutschland

|                   |                   |              |                 |
|-------------------|-------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2004              | Zustand      | gepflegt        |
| Grundstücksfläche | 1.105,00 m²       | Schlafzimmer | 6               |
| Etagen            | 2                 | Badezimmer   | 5               |
| Zimmer            | 11,00             | Garagen      | 2               |
| Wohnfläche        | 412,00 m²         | Carports     | 1               |
| Nutzfläche        | 67,00 m²          | Stellplätze  | 2               |
| Energieträger     | Gas               | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Um 1900 erbautes Scheunengebäude, 2003-2004 bis auf die Ziegelmauerfassade neu gebaut, 2-geschossiges, teilunterkellertes Mehrgenerationen- / Zweifamilienhaus mit getrennten Einheiten und gehobener Ausstattung.

Wohneinheit 1 – rechts (Wohnfläche 261,8m<sup>2</sup> nach WoFIV) :

KG: Büro oder Hobbybereich (derzeit Heimkino) mit 2 Zimmern und WC, separater Eingang, Terrasse, Kaminofen, Zugang zum EG

EG: Wohn-/Essbereich mit Küche mit eigenem Kaminzug, Diele, Büro/ Gästezimmer und Gästebad mit Dusche, Terrasse

ZE: 2 Kinderzimmer

OG: Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank, Masterbad,

Saunaraum (vorbereitet), Zugang zum Trockenboden

Wohneinheit 2 – links (Wohnfläche: 150,8m<sup>2</sup> nach WoFIV):

EG: Wohn-/Essbereich mit eigenem Kaminzug und Küche, Diele, Gästebad mit Dusche, Garderobe, Terrasse (L-Form Süd/Ost)

OG: Schlafzimmer, Masterbad, Kinderzimmer, Gästezimmer; Zugang zum Trockenboden

plus 67 m<sup>2</sup> gemeinsame Nutzfläche (Orangerie/ Eingang, Waschküche, Schuhraum, Lagerraum, Heizung-/ Hausanschlussraum)

plus ca. 80 m<sup>2</sup> Nebengelass (2 Garagenstellplätze, 1 Carport, Werkstatt)

Die Systemtrennung je Wohneinheit wurde mittels einer Brennwert Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher sichergestellt. Neben der Fußbodenheizung wurde zusätzlich im Kellergeschoss eine Wandheizung nebst Radiatoren installiert. Der im KG angeschlossene Kaminofen ist wasserführend und ergänzt das Heizsystem je individueller Nutzung über einen Pufferspeicher. Die gesamte Elektroinstallation entspricht dem Stand 2003 und befindet sich im technisch einwandfreien Zustand. Ein Investitionsrückstau besteht nicht. Das nach Süden ausgerichtete Dach (Wirkungsgrad 97 % bei 29 Grad Dachneigung) wäre prädestiniert für eine Solaranlage (bis zu 20 KWp möglich, wenn Nebengelass mit einbezogen wird).

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über eine elektrisch betriebene Toranlage. Der Innenhof verfügt noch über das originale Hofpflaster, welches im Zuge der Umbauten mit Kopfsteinpflaster flächendeckend ergänzt wurde.

Die Garage wurde in Ziegelmauerwerk errichtet und verfügt über zwei Zufahrten. Das Pultdach ist um eine Attika und Carportvorbau ergänzt und bietet somit zusätzlich zur Garage zwei weitere Stellplätze. Ein Garagenstellplatz verfügt über eine Montagegrube. Insgesamt stehen somit 5 Auto- und einige Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Der Gartenbereich ist liebevoll mit diversen mediterranen Pflanzen je Nutzungskonzept und Terrassenlage angelegt. Die Bewässerung der Gartenanlage erfolgt über einen eigenen Tiefenbrunnen und eine Regenwasserzisterne, an der sämtliche Dachflächen angeschlossen sind.

Das Objekt liegt am Ende einer Sackgasse, im Herzen von Hohen Neuendorf (fußläufig ca. 900 m zum S-Bahnhof HN). Das Grundstück ist gut geschnitten und bietet neben Garagen und Carport sowie Innenhof und Rasenbereich auch genügend Rückzugsorte. Das Objekt wurde 10 Jahre in Teilen als Architektur- Ingenieurbüro genutzt, daher stilles (Teil-) Gewerbe denkbar. Die kalkulatorische Nettokaltmiete derzeit ca. 59 Tsd. € p.a. für beide Wohneinheiten. Das Objekt kann nach Absprache und Einhaltung einer Frist (selbstverständlich mit Mietverträgen) bezugsfrei übergeben werden.

Bei ernsthaften Interesse und der Bekanntgabe einer Telefonnummer werden gerne weitere Auskünfte erteilt.

Bitte keine Makleranfragen, danke!

## Ausstattung

Die im gesamten Objekt verarbeiteten Materialien wie Fliesen, Einbauschränke, Küchen, Bäder etc. sind qualitativ hochwertig und befinden sich in einem gepflegten Zustand. In Kombination zwischen modernem Innendesign und naturverbundenen Materialien, die in Verbindung einen sehr angenehmen und gepflegten mediterranen Charakter bilden und ein harmonisches Wohngefühl vermitteln. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der gemachten Informationen wird nicht übernommen. Der genaue Kaufumfang ergibt sich ausschließlich aus den beurkundeten Verträgen und deren Anlagen inklusive der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Substanz:

Das Bestandsobjekt wurde als ehemalige Scheune ca. 1890 aus massiven Ziegelmauerwerk mit Satteldach erbaut. In den Jahren 2003 und 2004 erfolgte dann ein sehr aufwendiger Um- und Ausbau zu einem Wohnhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten und einem Gemeinschaftsbereich.

Die Gründung der Außenschale wurde neben dem vorhandenen Ziegelmauerwerk von 25 cm bis 38 cm mit Porotonstein um 30 cm erweitert. Die einzelnen Stützen wurden gemäß Statik in Einzelfundamenten verlegt. Die Bodenplatte wurde in einer Stärke aus 25 cm in Stahlbeton gegründet.

Für die Innenwände wurde je nach Nutzung und Optik neben Gasbeton und Poroton auch Ziegelstein verarbeitet. Der Erhalt des Ziegels sowie die Ergänzungen wirken sich neben der Optik besonders auf das Raumklima sehr positiv aus. Eine natürliche Wärme- und damit verbunden optimale Luftzirkulation ist besonders zu extremen Temperaturschwankungen spürbar.

Der Aufbau der Innendecken erstreckt sich vom KG hin zum EG in Form einer Kappendecke mit Betonaufbau. Zu den oberen Stockwerken wurde eine Holzbetonverbunddecke ausgeführt. Dabei wurde besonderen Wert auf den Erhalt der massiven alten Holzquerschnitte als Stütz- und Tragfunktion gelegt, die sehr liebevoll immer wieder als Thema in den Wohnräumen offen gelegt zur Geltung kommen. Auch zusätzlich aus statischen Gründen notwendige Stützen wurden in der massiven Holzkonstruktion liebevoll und mühsam ergänzt.

Die Firsthöhe von insgesamt 9,20 m kommt besonders im DG gut zur Wirkung. Die vorhandene Holzbalkenkonstruktion wurde im Bereich über dem OG um eine neue Kehlscheibe erweitert und ebenfalls erhalten. Neben 3 neuen Dachgauben wurde auch die Dacheindeckung komplett mit Tonziegel und die Schornsteinköpfe aus Schiefer erneuert und mit einer Wärmedämmung versehen.

Passend zum Gesamteindruck des Objektes wurden je nach Nutzung und gewünschten Lichteinfall hochwertige Holzrahmen aus Meranti mit „semco plus SN1“ Verglasung als Fensterkonstruktion individuell vom Tischler angepasst und eingebaut.

Sämtliche Bauunterlagen, Pläne und Dokumentationen sind aus den Jahren 2003-2005 vorhanden und werden dem neuen Eigentümern übergeben.

## Lage

Hohen Neuendorf liegt am nördlichen Rand von Berlin im Ober-Havelland, unmittelbar an der Stadtgrenze von Berlin- Frohnau. Neben Stolpe, Bergfelde und Borgsdorf bilden diese gemeinsam die Stadt Hohen Neuendorf mit insgesamt 4,809 Hektar.

Neben diversen Freizeitangeboten wie, Restaurants, Ausflugslokale, Breitensport, Golf, Reiten und einem Sportboothafen, besticht der Ort besonders durch seine günstige Verkehrsanbindung und liegt dennoch wie eine "Oase" mit viel Grünflächen am unmittelbaren Rand der Metropole Berlin.

Verbunden mit der sehr guten Verkehrsanbindung aller Stadtteile unweit der Autobahn A 10 und der Stadtautobahn Berlin A 111, mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 96 sowie an die S-Bahnstrecken S1 und S8, der Regionalbahn Richtung Potsdam und Oranienburg, ermöglichen sie das von vielen Hohen Neuendorfern angestrebte Prinzip - Wohnen in der Natur und doch nah an der Arbeitsstätte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 75,83 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

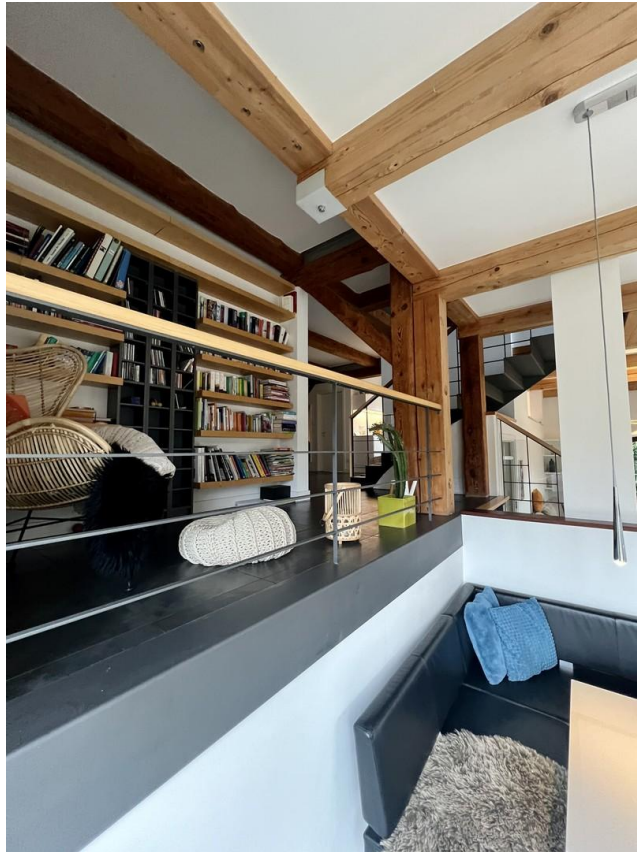


Wohnzimmer



Essplatz Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Bibliothek



Treppenhaus Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1

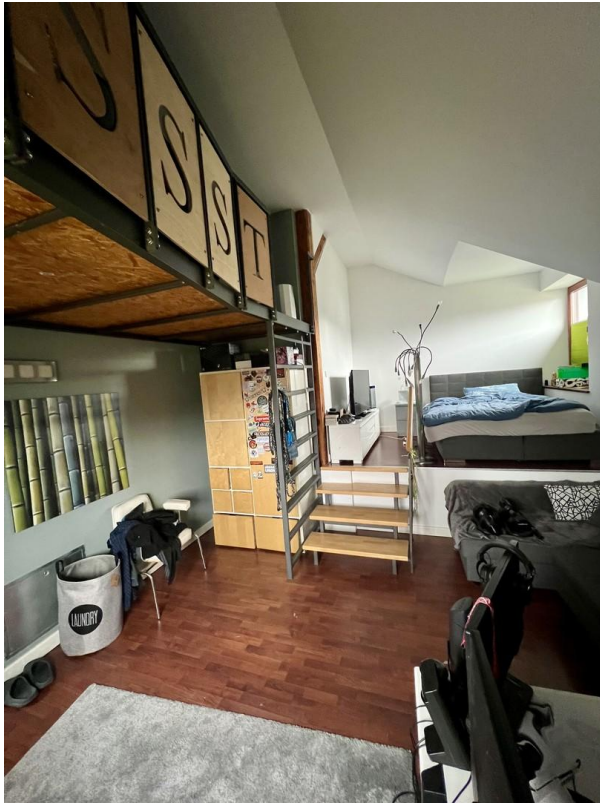


Küche Wohnung 1

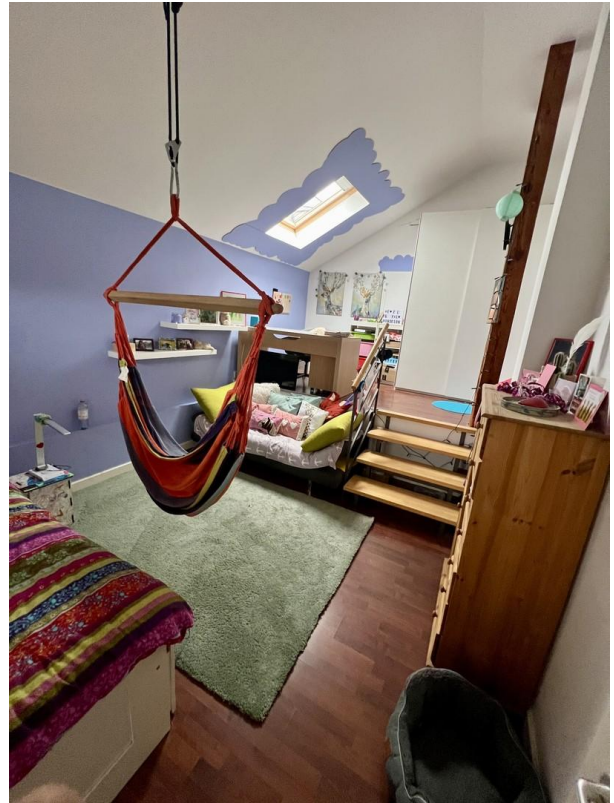


Kinderzimmer 1 Hochbett

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Ein Badezimmer Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Rundkappenkeller mit Kamin



Souterrain Heimkino

# Exposé - Galerie



Terrasse Souterrain



Aufgang Souterrain Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Eingang/ Orangerie



Küche Wohnung 2



Küche Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Wohnküche Wohnung 2



Wohnzimmer Terrasse Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Ein Badezimmer Wohnung 2



Schlafzimmer Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 2



Treppenhaus Wohnung 2



# Exposé - Galerie



Zufahrt mit Tor



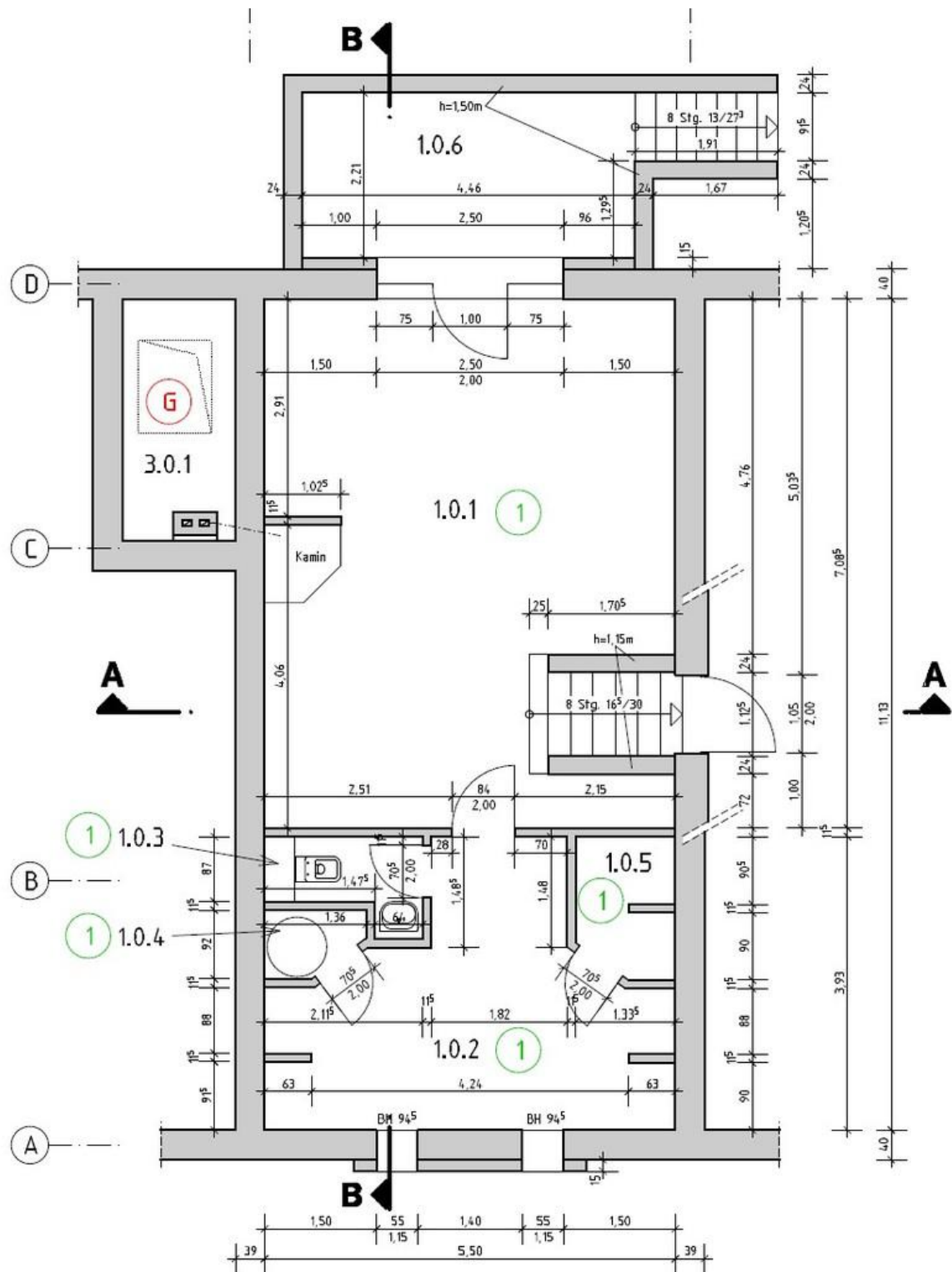
Blick auf Carport und Garagen

# Exposé - Galerie



Innenhof

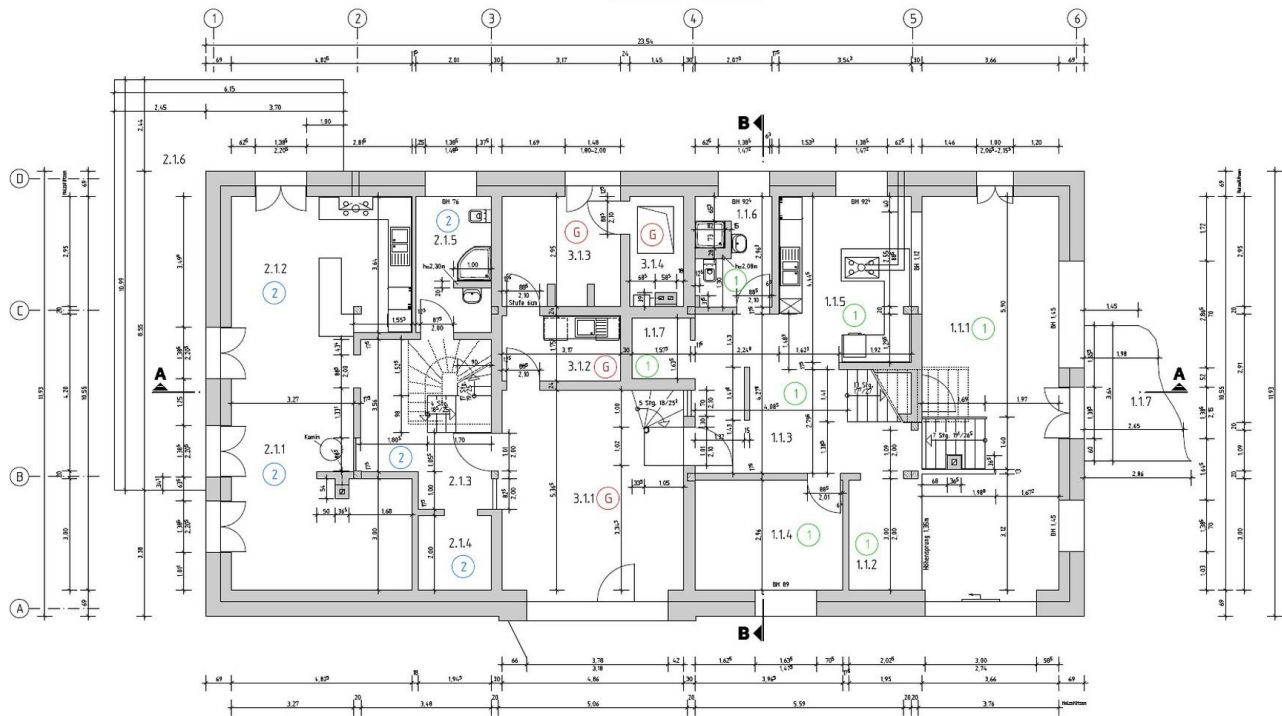
# Exposé - Grundrisse



KG

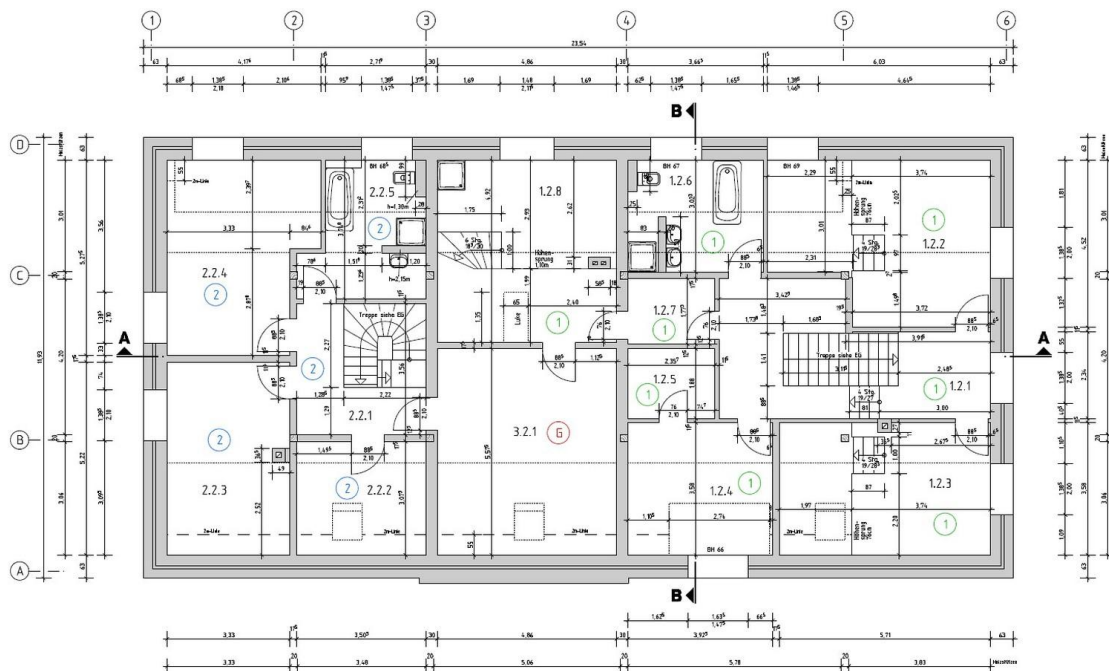
# Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



EG

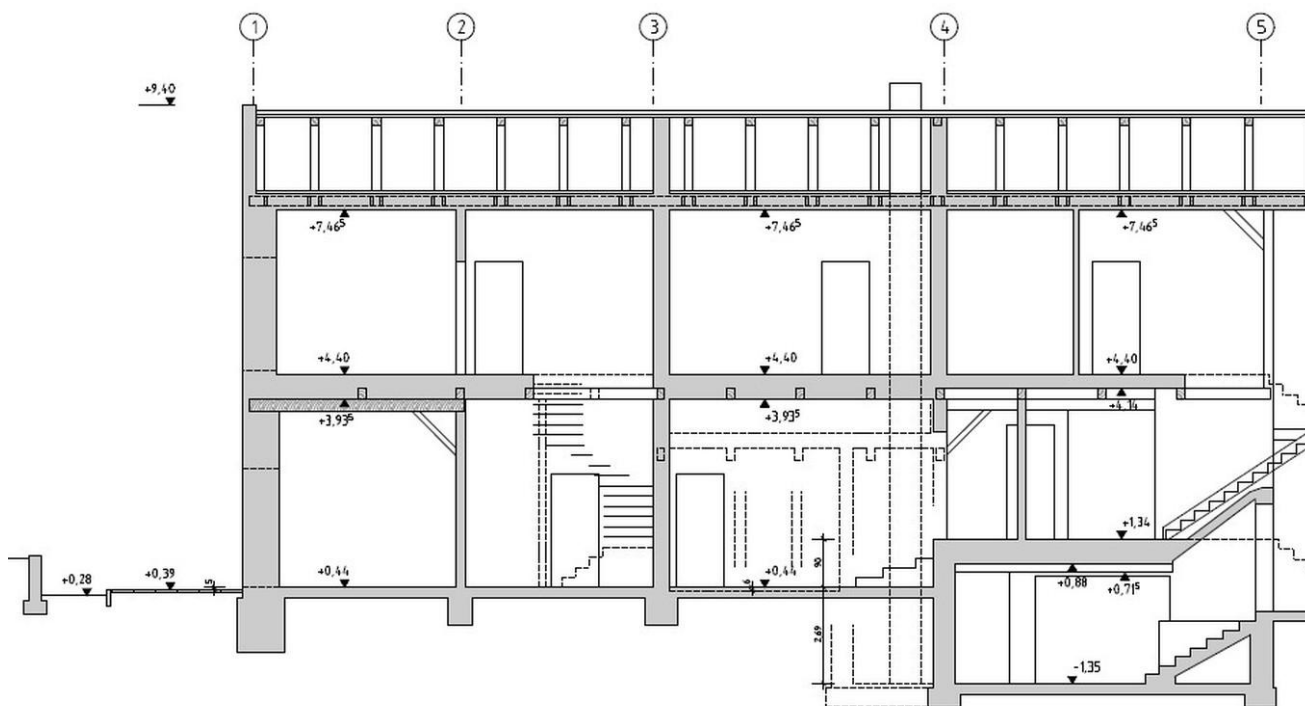
Grundriss OG



OG

# Exposé - Grundrisse

Schnitt A-A



Querschnitt