



# PROVISIONSFREIER VERKAUF EINES MEHRGENERATIONENHAUSES
IN NEUENHAGEN BEI BERLIN

WWW.DEIN-HAUS-IN-NEUENHAGEN.DE
KONTAKT@DEIN-HAUS-IN-NEUENHAGEN.DE

# DEIN HAUS IN NEUENHAGEN BEI BERLIN



## IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Angeboten wird ein charmantes Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 280 m², auf einem großzügigen Grundstück von 893 m², in einer sehr gefragten Lage von Neuenhagen bei Berlin. Alle Wohnungen sind entweder derzeit mietfrei oder werden demnächst frei – ideal für individuelle Nutzung oder Vermietung.

Die Lage, angrenzend an Hoppegarten, bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung, sondern auch ein lebendiges und dennoch ruhiges Umfeld. Der S-Bahnhof Hoppegarten ist nur 700 m entfernt, und von dort erreicht man das Berliner Stadtzentrum im Berufsverkehr in nur 25 Minuten. Direkt vor der Tür befinden sich Bäcker, Supermärkte, Restaurants, Ärzte und Apotheken, sodass alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe liegt. Auch für Familien ist diese Lage perfekt: In der Umgebung gibt es Kitas und Schulen – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein in den 1930er Jahren errichtetes Haus, das Ende der 90er Jahre großzügig durch einen Anbau erweitert und komplett (einschließlich Wärmedämmung) saniert wurde.



## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- WOHNFLÄCHE INSGESAMT 280 M²
  - EG-WOHNUNG: 117 M²
    - 4 ZIMMER
  - OG-WOHNUNG: 110 M²
    - 5 ZIMMER
  - DG-WOHNUNG: 53 M²
    - 2 ZIMMER
- KAMIN IN DER EG- UND OG-WOHNUNG
- TAGESLICHTBÄDER, MIT ZUSÄTZLICHEN GÄSTE-WCS IN EG- UND OG-WOHNUNG
- SEPARATE EINGÄNGE ÜBER DAS TREPPENHAUS
- JEDE WOHNUNG VERFÜGT ÜBER EINEN EIGENEN BALKON
- GROSSZÜGIGER KELLER MIT BILLARDRAUM UND MÖGLICHEM SAUNARAUM, INKLUSIVE DUSCHE
- 893 M² GROSSES GARTENGRUNDSTÜCK MIT POOL UND WHIRLPOOL IM POOLHAUS
- GROSSE GARAGE MIT 3 STELLPLÄTZEN UND WARTUNGSGRUBE, EIN WEITERES CARPORT VORHANDEN
- GROSSZÜGIGER GARTEN MIT KIRSCHBÄUMEN, APFEL- UND PFLAUMENBAUM UND GENUG PLATZ FÜR BEETE ZUM ANBAU VON GEMÜSE
- GARTENGERÄTEHAUS
- S-BAHN FUSSLÄUFIG IN 10 MINUTEN ERREICHBAR

- BAUJAHR: 1930ER ERRICHTET, AB ENDE DER 90ER GROSSZÜGIG ERWEITERT UND SANIERT
- OBJEKTZUSTAND: GEPFLEGT
- HEIZUNGSART: GASZENTRALHEIZUNG
- ENERGIEEFFIZIENZKLASSE: E

- **KAUFPREIS: 640.000,00 €**

DA ES SICH HIER UM EINEN PRIVATVERKAUF HANDELT, BITTEN WIR VON MAKLERANFRAGEN ABZUSEHEN. DIESE WERDEN NICHT BEANTWORTET.

**BITTE NUR ERNSTGEMEINTE ANFRAGEN!**

## Erneuerungen ab 1995

**1996**
- Installation der Heizungsanlage mit Warmwasserboiler
- Anbringen von Solarpanelen (Warmwasser)

**1997**
- Baubeginn des Anbaus

**1998**
- Erneuerung des Dachstuhls und Verlegung von Tondachziegel
- Erneuerung der Elektrik und Sanitäranlagen

**1999**
- Fertigstellung der Dachgeschoss-Wohnung
- Bau der Garagen

**2000**
- Fertigstellung der Erdgeschoss-Wohnung

**2001**
- Fertigstellung der Obergeschoss-Wohnung
- Bau des Pools und Whirlpools
- Anbringung des Wärmedämmputzes

**2002**
- Sanierung des Kellers

**2012**
- Bau des Poolhauses

**2014**
- Verlegung der Natursteinplatten

**2015**
- Bau des Zauns mit Toranlage

**2017**
- Renovierung Dachgeschoss-Wohnung

**2022**
- Renovierung Obergeschoss-Wohnung

**2023**
- Renovierung Erdgeschoss-Wohnung

# DER GARTEN








Der großzügige Garten verfügt über ein **Poolhaus**, in dem sich sowohl ein **beheizbarer Poo**l als auch ein direkt angrenzender **Whirlpool** befinden. Der Pool lässt sich dank Solarpanels umweltfreundlich temperieren und ist mit einer **Gegenstromanlage** ausgestattet – ideal für sportliche Schwimmeinheiten.

Ein charmanter **Gartenpavillon** lädt dazu ein, gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Die großzügige, **geschlossene Garage mit drei Stellplätzen** bietet nicht nur ausreichend Platz für Fahrzeuge, sondern ist zudem mit einer praktischen **Wartungsgrube** ausgestattet – ideal für Hobby-Schrauber und Autoenthusiasten. Ergänzt wird das Angebot durch einen zusätzlichen Stellplatz unter dem **Carport**.

Im geräumigen **Gartenschuppen** lassen sich problemlos sämtliche Gartengeräte sowie mehrere Fahrräder unterbringen.

Abgerundet wird das Gartenidyll durch reichlich **Raum für Blumen- und Gemüsebeete** – perfekt für alle, die Freude am Gärtnern und an frischen Erträgen aus dem eigenen Anbau haben.













## ERDGESCHOSS-WOHNUNG

Diese lichtdurchflutete Erdgeschoss-Wohnung überzeugt mit einer großzügigen **Wohnfläche von 117 m²**, die sich auf vier gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein **zusätzliches Gäste-WC** verteilt.

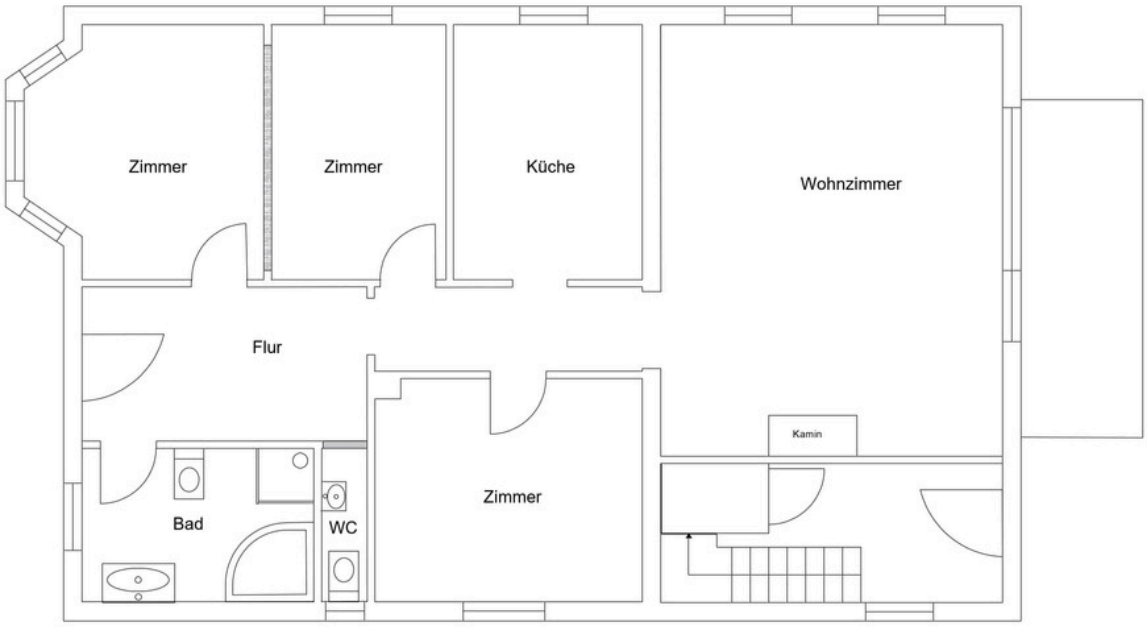
Der Zugang zur Wohnung ist sowohl über den Haupteingang als auch bequem über den Garten möglich.

Im Herzen der Wohnung befindet sich das Wohnzimmer, das mit einem **Kamin** für behagliche Abende und einer angenehmen **Fußbodenheizung** ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf den eigenen **Balkon**, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der charmante **Erker** in einem der Zimmer – ein stilvolles architektonisches Element, das dem Raum zusätzlichen Charakter und Licht verleiht.

Das Badezimmer bietet sowohl eine komfortable **Dusche** als auch eine **Whirlpool-Badewanne** sowie ebenfalls Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

**Die Wohnung ist leerstehend.**



## OBERGESCHOSS-WOHNUNG

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine **Wohnfläche von 110 m²**. Insgesamt fünf Zimmer, eine moderne **Einbauküche**, ein stilvolles Badezimmer sowie ein **zusätzliches Gäste-WC** bieten viel Platz für individuelles Wohnen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das gartenseitig gelegene **Treppenhaus** – ruhig, privat und mit direkter Nähe zur grünen Außenanlage.

Im geräumigen Wohnzimmer sorgt ein **Kamin** für eine behagliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf den eigenen **Balkon**.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen **Dusche** sowie einer **Whirlpool-Badewanne** ausgestattet.

**Die Wohnung ist leerstehend.**



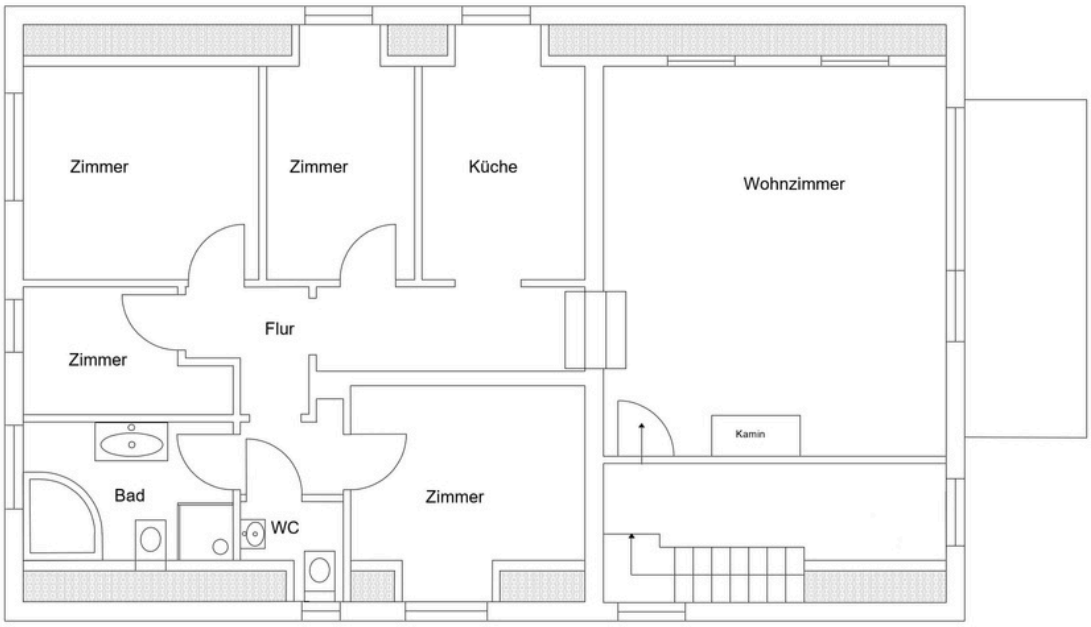
























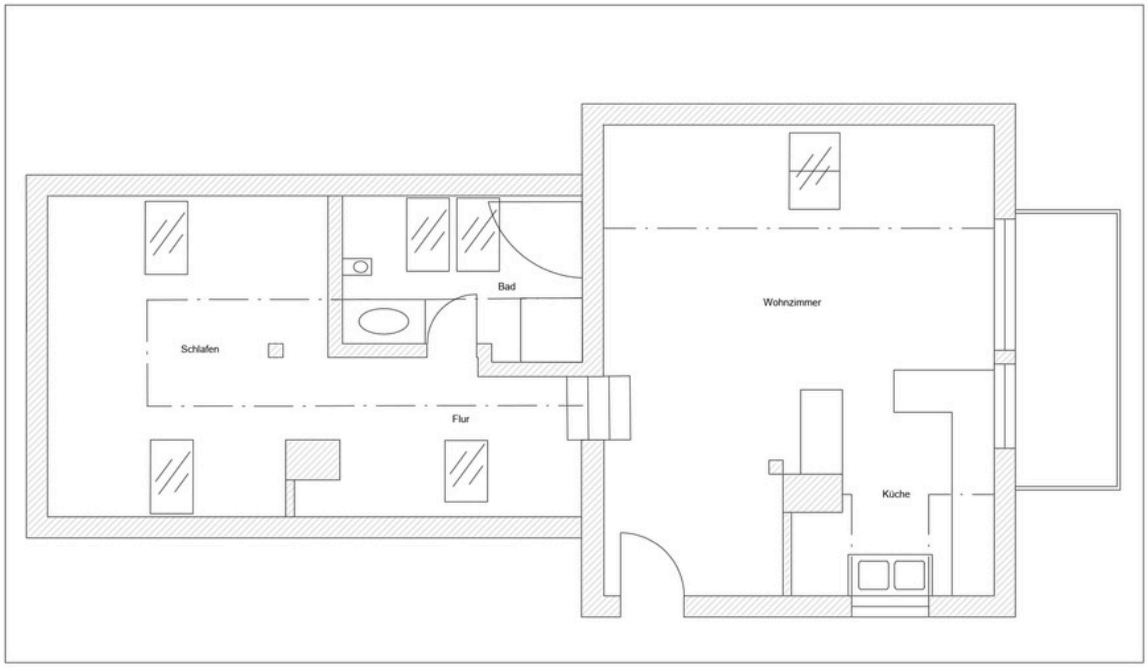
## DACHGESCHOSS-WOHNUNG

Die helle Einliegerwohnung bietet **53 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Zimmer, eine offene Küche, ein Badezimmer sowie einen **Balkon mit Markise**.

Der Zugang erfolgt bequem über das grundstücksseitige **Treppenhaus** und gewährleistet somit Privatsphäre und Unabhängigkeit.

Das Badezimmer ist mit einer **Dusche** sowie einer **Badewanne** ausgestattet.

**Die Wohnung ist derzeit vermietet. Zum Schutz der Privatsphäre zeigen wir hier Fotos, die vor der Vermietung aufgenommen wurden.**



# KELLER








Die Kellerräume sind sowohl vom Grundstück als auch über das Treppenhaus zugänglich.

Dort befindet sich die **Gaszentralheizung**. Zusätzlich bieten **sechs weitere Kellerräume** reichlich Platz für **Lager- und Aufbewahrungsmöglichkeiten** – ideal, um Ordnung und Übersicht zu schaffen.

Im Mittelpunkt steht ein großzügiger **Billardraum**, der vielfältige Freizeitmöglichkeiten für gesellige Stunden bietet.

Ein weiterer Raum ist bereits für den **Einbau einer Sauna** vorgesehen und verspricht entspannte Wohlfühlmomente in privater Atmosphäre.