Ahrensfelde / Neu Lindenberg

# Die besondere Immobilie – Stil, Sicherheit und Stadtnähe in harmonischer Einheit

***??????? ????????: 25068029***

**???? ??????: 985.000 EUR • ?????????: ca. 214 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.087 m²**

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25068029 |
| ????????? | ca. 214 m² |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 3 |
| ???? ?????????? | 1999 |
| ????? ?????????? | 2 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 985.000 EUR |
| ????? | ?????????? ????????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 130 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 29.06.2033 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 124.20 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1999 |

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ??? ????? ????????

In einer ruhigen Wohnstraße, nur einen Steinwurf vom pulsierenden Herzen der Stadt entfernt, offenbart sich ein architektonisches Juwel, das Individualität, Qualität und Geborgenheit auf eindrucksvolle Weise vereint. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus in massiver Bauweise ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort zum Ankommen, Leben und Genießen. Bereits die hochwertige Klinkerfassade lässt erahnen, welche Sorgfalt und welches Stilbewusstsein in Planung und Umsetzung geflossen sind. Gekrönt wird das elegante Gebäude von einem edlen Naturschiefer-Spitzdach mit einer Fledermausgaube – ein echtes Statement in Sachen Beständigkeit und Ästhetik.

Das Innere des Hauses beeindruckt durch eine durchdachte Raumkomposition und eine Ausstattung, die selbst gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Ein gesichertes Archiv im Kellergeschoss und eine Alarmanlage unterstreichen das ganz besondere Sicherheitskonzept dieser Immobilie. Eine moderne Blitzschutzanlage sorgt für zusätzlichen Schutz und Ruhe in stürmischen Zeiten. Eine Wasserenthärtungsanlage schützt die Leitungen und Geräte vor Verkalkung. Wohlig warm unter den Füßen dank Fußbodenheizung, ergänzt durch klassische Radiatoren, finden Sie in jedem Raum ein angenehmes Klima. Die Böden sind ein stilvolles Zusammenspiel aus hochwertigem Parkett, geschmackvollen Fliesen und weichem Teppich – jeder Raum strahlt seine eigene, harmonische Atmosphäre aus. Zwei edel ausgestattete Bäder bieten Raum für Individualität und Komfort, ob für die Familie oder Gäste. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit erstklassigen Miele-Geräten, lädt ein zum Kochen, Genießen und Verweilen – ein echtes Zentrum des Hauses. Zwei Balkone schenken luftige Weitblicke, während die etwa 40 m² große Terrasse direkt in den gepflegten, üppig begrünten Garten führt – eine grüne Oase, in der die Zeit stillzustehen scheint. Hier lässt sich der Tag in aller Ruhe beginnen oder ausklingen – umgeben von Vogelgezwitscher, blühenden Sträuchern und viel Raum für Erholung.

Ein besonderes Highlight dieses Objekts ist der voll ausgebaute Keller mit charmantem Souterraincharakter, der durch seine durchdachte Gestaltung und natürliche Belichtung in jedem Raum überrascht. Die Fensterflächen lassen Tageslicht großzügig einfallen und schaffen eine einladende, wohnliche Atmosphäre, die den klassischen Keller weit hinter sich lässt. Alle Räume sind beheizt und eröffnen durch ihre Vielseitigkeit ein breites Nutzungsspektrum: Ob als stilvolles Gästezimmer, gemütliches Kinderparadies, ruhiges Homeoffice oder inspirierender Kreativraum – hier findet jeder Lebensentwurf seinen Platz.

Ein separater Eingang sorgt für zusätzliche Unabhängigkeit und eröffnet zudem ideale Voraussetzungen für ein kleines Gewerbe oder eine Praxis mit Kundenverkehr. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschaftsraum, einen eigenen Fitnessbereich sowie einen direkten Zugang zur Tiefgarage – praktisch und komfortabel zugleich.
So verschmilzt das Souterrain nahtlos mit dem übrigen Wohnbereich und bietet nicht nur funktionale Erweiterung, sondern ein echtes Plus an Lebensqualität. Ein Rückzugsort, Arbeitsbereich oder Wohlfühloase – ganz wie Sie es wünschen.

Dieses Haus ist ein Rückzugsort mit Seele – behutsam eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft, ruhig und doch zentral. Ein Ort, der das Beste aus zwei Welten vereint: die friedliche Zurückgezogenheit eines stilvollen Zuhauses und die unmittelbare Nähe zum lebendigen Stadtleben.

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ????????????? ??? ???????

- individuelles Architektenhaus in massiver Bauweise
- hochwertige Klinkerfassade
- Naturschiefer-Spitzdach mit Fledermausgaube
- beheizter Vollkeller inkl. Tiefgarage, HWR und Fitnessraum
- Fußböden mit hochwertigen Fliesen, Parkett und Teppich belegt
- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung und Radiatoren
- drei Bäder
- moderne Einbauküche mit Miele-Geräten
- zwei Balkone
- ca. 40 m² große Terrasse
- Tiefgarage mit zwei Stellplätzen
- gesichertes Archiv im Kellergeschoss
- Blitzschutzanlage
- Alarmanalage
- Wasserenthärtungsanlage
- großer, gepflegter Garten

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ??? ??? ??? ?????????

Das Einfamilienhaus liegt an einer ruhigen Anwohnerstraße, an der in den letzten Jahren viele neue Häuser entstanden sind. Neu Lindenberg und das historische Dorf Lindenberg liegen unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze und sind ein Ortsteil der Gemeinde Ahrensfelde im Landkreis Barnim in Brandenburg. Die aus einem mittelalterlichen Dorf hervorgegangene Gemeinde bietet die Vorteile der stadtnahen Lage sowie der ruhigen und angenehmen Dorfatmosphäre. Ein nahegelegener Supermarkt, ein Bäcker, ein großer Baumarkt sowie der alte Dorfkern mit dem idyllischen Dorfteich, einem Hotel sowie die neue Grundschule und ein Kindergarten bieten gute Strukturen in ländlicher Umgebung. Der privater Campus Docemus Blumberg ergänzt das reichhaltige Bildungsangebot im Großraum Ahrensfelde.

Über die Bundesstraße B2 gelangen Sie über Malchow in wenigen Autominuten nach Berlin-Weißensee und weiterführend in die Berliner Innenstadt. In nur 4 Minuten erreichen Sie den Berliner Ring. Die Buslinien 901, 893 und 259 bringen Sie nach Berlin sowie ins Brandenburger Umland sowie nach Berlin und an die S-Bahnhöfe Berlin-Buch (S2), Berlin-Wartenberg (S75) und Ahrensfelde, der gleichzeitig auch Regional-Bahnhof ist.

Das Biosphärenreservat Schorfheide liegt nur ca. 40 km entfernt und lädt zu ausgiebigen Ausflügen ein. Die Strände der Ostsee erreicht man nach ca. 200 km.

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 124.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**??????? ????????: 25068029 - 16356 Ahrensfelde / Neu Lindenberg**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com