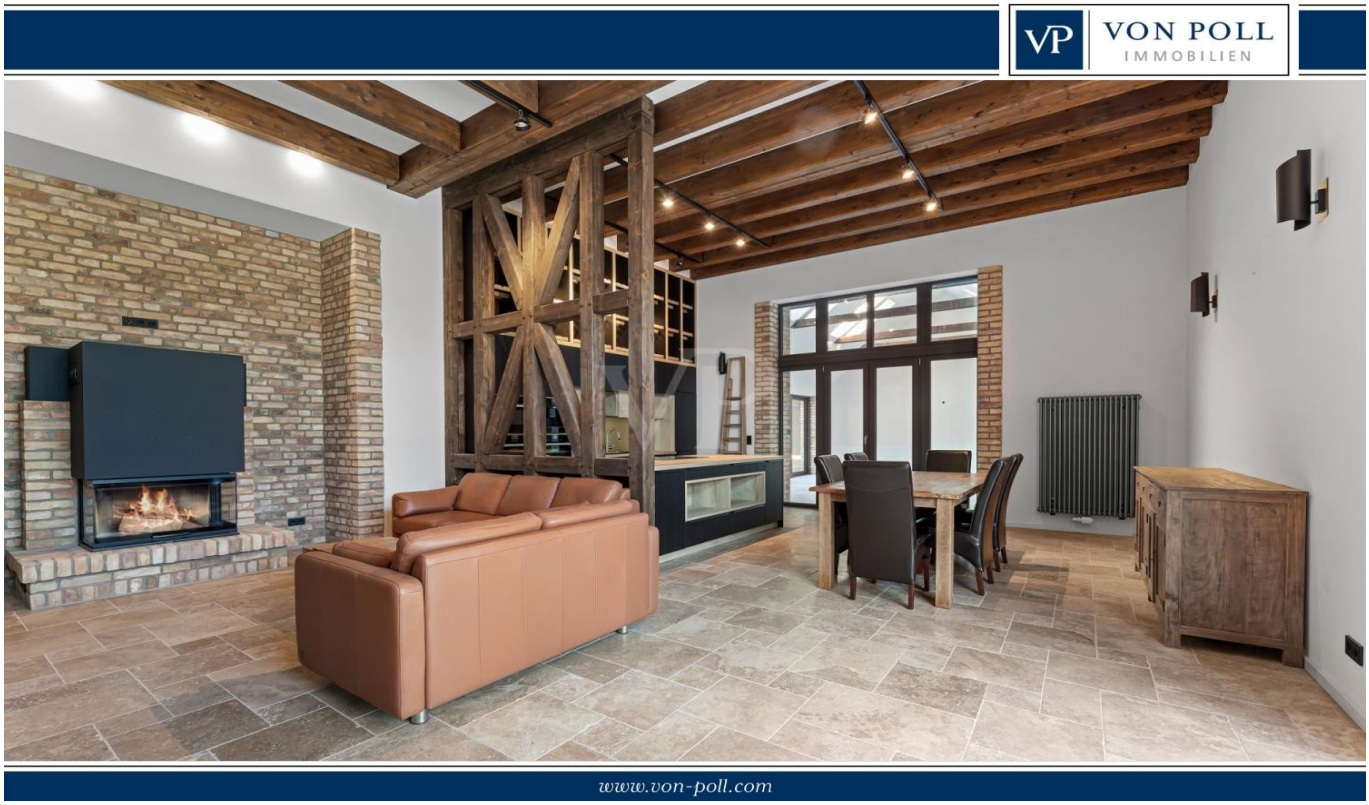
Marienwerder / Ruhlsdorf

Stilvolles Landidyll trifft Moderne - exklusive Ausstattung - vielseitige Nutzung - Parkgrundstück

VP azonosító: 25412003



VÉTELÁR: 995.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 225 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 3.290 m^2

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25412003
Hasznos lakótér	ca. 225 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2023
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	8 x Felszíni parkolóhely

Vételár	995.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 500 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	127.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

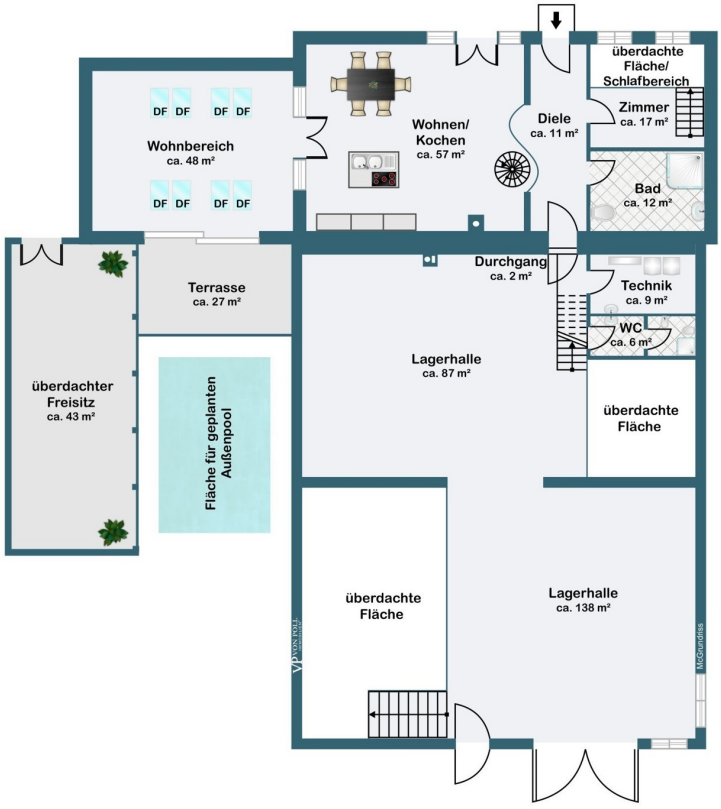
Az ingatlan

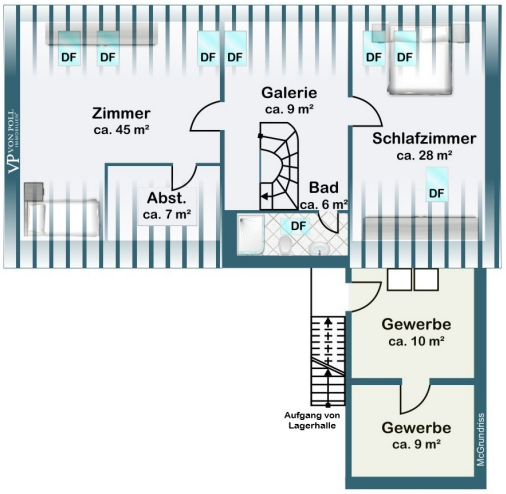
VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Az els? benyomás

Dieses Anwesen ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die ländliches Lebensgefühl, modernen Wohnkomfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten in perfekter Harmonie erleben möchten. Ein ehemaliger Drei-Seiten-Hof wurde in den Jahren 2020-2023 mit viel Liebe zum Detail kernsaniert, um einen Neubau erweitert und präsentiert sich nun mit Stil und Charme im neuen Gewand. Innen, wie außen wird Ihnen hier ein atemberaubendes Wohnraumkonzept geboten, das Ihnen einen ungezwungenen Lebensstil ermöglicht. Schon das einladende Entreè offenbart die gelungene Verschmelzung von traditioneller Architektur und modernen Ansprüchen auf der gesamten Ebene. Das Herzstück bildet jedoch der grandiose Wohn- und Essbereich mit gemütlicher Kaminecke, einer einzigartigen Küchenausstattung mit formvollendeten deckenhohem Weinregal, was einfach nur einen Wow-Effekt hinterlässt und das edle Design perfekt abrundet. Ein Gäste- oder Arbeitsbereich mit Schlafempore und ein angrenzendes modernes Duschbad wird Ihnen ebenso auf dieser Ebene geboten. Um in den Schlafbereich zu gelangen, führt Sie eine Stahl-Spindeltreppe direkt vom Wohnbereich aus, in die offene Galerie ins Obergeschoss. Von hier aus erschließen sich zwei geräumige Schlafzimmer und ein imposantes modernes Duschbad mit Oberlicht. Große Glas-Schiebetüren ermöglichen Ihnen den Übergang in den zu Wohnzwecken errichteten Anbau. Ein offenes Raumkonzept mit großen Fensterfronten und Ausgang auf die großzügige Süd-West-Terrasse, verwöhnt mit viel Tageslicht und wartet noch auf Ihre Ideen der Vollendung hinsichtlich der Bodenausstattung. Angrenzend zur Terrasse wird Ihnen zusätzlich ein überdachter Freisitz geboten, ideal für entspannte Grillabende, stimmungsvolle Partys oder unvergessliche Events mit Familie und Freunden. Eine großzügige Gewerbe- und Lagerhalle, welche sich direkt ans Haupthaus anschließt, eröffnet Ihnen eine außergewöhnliche Kombination aus Raum, Flexibilität und Exklusivität. Mit ihrer weitläufigen Fläche eröffnet sich eine Vielzahl an Möglichkeiten – Galerie, Kunstausstellung, exklusive Veranstaltungen, Showroom-Fläche oder als Unterstellfläche für Ihre Oldtimer – dieses Objekt passt sich Ihren Visionen an. Die offene Architektur, großzügige Deckenhöhen und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein repräsentatives Ambiente mit einzigartigem Charme. So vielseitig und wandelbar das Innere des Hauses ist, so abwechslungsreich ist auch das parkähnliche Gartengrundstück, wo auch das Gärtnern nicht auf sich warten lässt. Auch Ihre Vierbeiner werden die einzigartige Lage mit idealen Voraussetzungen zum Toben und lange Spaziergänge lieben. Nicht alleine das Wohnen ist hier das Maß der Dinge, sondern das Genießen von höchsten Ansprüchen und absoluter Individualität sind hier die Motivation. Ein Exposé kann niemals das wiedergeben, was Sie im Original erwartet - lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen!.

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Részletes felszereltség

- ehemaliger Drei-Seiten-Hof / sanierte Scheune
- Grundstücksfläche gesamt: ca. 3.290 m² davon ca. 1.600 m² Gartenland
- große Gewerbe- und Lagerhalle mit Toreinfahrt
- Gewerbehalle mit KANUK Warmluftofen (26 KW)/ Büroraum / Duschbad / WC
- 15 Starkstromanschlüssen in Gewerbe- und Lagerhalle
- großflächig installierte Lichtanlage (innen wie außen)
- hochwertige Zaunanlage mit zwei elektrischen Toreinfahrten
- ca. 300 m² versiegelte Fläche - Hallenzufahrt
- Hallentore gedämmt und manuell zu öffnen
- Garage im Fachwerkstil
- Süd-West-Terrasse (ca. 27 m²) vom Anbau
- überdachter Freisitz (ca. 43 m²)
- Platz für geplanten Riviera Außenpool (ca. 10 x 3,5m)
- großer Unterstand für Brennholz
- versiegelter Innenhof für diverse PKW-Stellplätze
- Garten mit Obstbäumen
- automatische Beregnungsanlage "Rainbird"
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Nebengelass / Werkstatt
- imposanter Wohn-/Essbereich mit exklusiver Küchenausstattung
- Kochinsel mit Induktionsherd und integrierter NEFF Abzugshaube
- integrierter Kaffeevollautomat, integrierte Mikrowelle, Wärmeschublade, Backofen
- deckenhohes Weinregal
- Stahlspindeltreppe
- Kamin eingefasst in Ziegelsteinwand
- zwei barrierefreie Duschbäder mit Villeroy & Boch Ausstattung
- Entkalkungsanlage
- Gasbrennwerttherme Vaillant ecoVIT exc. VKK 476/4 mit Speicherladeset VIH K3
- Klimaanlage inkl. Hauptgerät vorhanden

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Minden a helyszínr?l

Die Gemeinde Marienwerder/Ruhlsdorf im Landkreis Barnim liegt ca. 45 km nordöstlich von Berlin in einer seen- und waldreichen Umgebung. Bundesstraßen wie die B167 sowie die L100 liegen in unmittelbarer Nähe des Ortes, ebenso die Autobahnanschlussstelle der A 11. Vom Fernbahnhof Ruhlsdorf-Zerpenschleuse verkehrt stündlich die RB 27 in Richtung Berlin-Karow. Von dort besteht die Möglichkeit, mit der S-Bahn-Linie S2 in kürzester Zeit die Berliner Innenstadt zu erreichen. Gerade diese Verkehrsanbindungen bieten gute Voraussetzungen für ein stetiges Wachstum und einen schnellen Arbeitsweg für Brandenburger und Berliner Pendler. Der Ortsteil Marienwerder bietet seit Jahrzehnten ein hohes Freizeitangebot und wird als Ausflugsziel immer beliebter. Marienwerder liegt in unmittelbarer Nähe zu kleineren Städten wie Eberswalde oder der Gemeinde Wandlitz. Die Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen, verschiedenen Haus- und Fachärzten, Geschäften des täglichen Bedarfs, Gaststätten und vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten ist somit gewährleistet. Für sportliche Aktivitäten ist der Golfplatz Prenden im Nachbarort bestens geeignet. Der nächste Kindergarten befindet sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, also praktisch vor der Haustür und somit ideal für jede Familie. Der kleine Bernsteinsee ist nur fünf Gehminuten entfernt. Zum Sandstrand und zur Wasserskianlage sind es ca. zehn Gehminuten. Auch der Krainichsee sowie der Blauer See befinden sich in direkter Umgebung. Natur und eine nahezu perfekte Infrastruktur in einem - was will man mehr?

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

VP azonosító: 25412003 - 16348 Marienwerder / Ruhlsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Petra Haseloff

Prenzlauer Chaussee 138 Wandlitz
E-Mail: wandlitz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com