Birkenwerder

! Sehr solides Einfamilienhaus mit großem Grundstück in begehrter Wohnlage von Birkenwerder !

VP azonosító: 25116014

VÉTELÁR: 619.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 140 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 971 m^2

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Áttekintés

VP azonosító	25116014
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Szobák	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1951
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	619.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	140.98 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1951

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az ingatlan

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az ingatlan

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az ingatlan

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az ingatlan

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az ingatlan

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az ingatlan

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az ingatlan

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

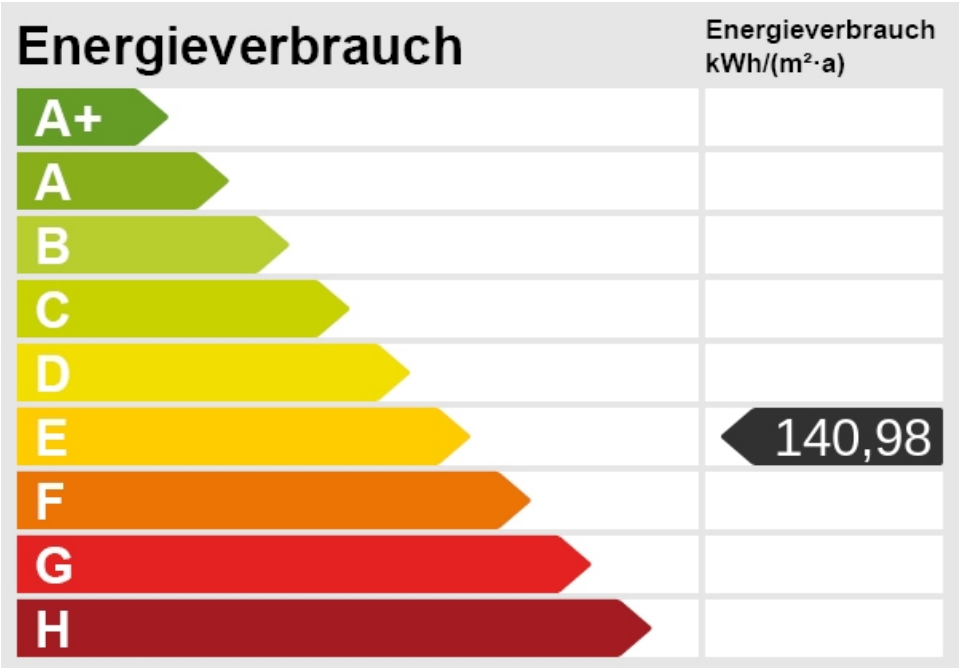
Az ingatlan

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az ingatlan

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az ingatlan



VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Az elso benyomás

Dieses tolle und grundsolide Einfamilienhaus, mit einer Wohnfläche von ca. 140?m² und einer Grundstücksgröße von ca. 971 m², befindet sich in einer begehrten Wohnsiedlung von Birkenwerder und on top - in unmittelbarer Nähe zu einem ausgedehnten Waldgebiet. Die Immobilie ist in einem baulich einwandfreien Zustand und wurde im Jahr 1951 durch einen Maurermeister, der das Haus dann selbst bewohnte, in massiver Bauweise errichtet.
Im Jahr 1971 wurde das Haus durch einen großen und ebenfalls massiven Anbau erweitert. Das Haus bietet somit viel Platz und Potenzial für Familien und Menschen, die naturnah u n d infrastrukturell sehr gut angebunden, leben wollen.
Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnetagen (EG und OG) und das Untergeschoss (Keller).
Es verfügt über insgesamt sechs praktisch geschnittene Zimmer.
Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein separates WC im Erdgeschoss, eine Küche mit Einbaumöbeln, sowie ein Gäste-WC im Obergeschoss, gehören zur aktuellen Ausstattung. Die Wohnräume sind teilweise mit hochwertigem Parkettboden, Echtholzdielung und Fliesen ausgestattet. Gusseiserne Heizkörper sorgen für eine langanhaltende und angenehme Wärme im gesamten Haus.
Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als normal bis gehoben zu bezeichnen.

Besonders hervorzuheben ist die erst 2022 neu installierte Gas-Brennwert Heizung des Qualitätsherstellers Weishaupt, die für eine zuverlässige und effiziente Wärme- und Warmwasserversorgung steht.

Das in einem ebenfalls 1A Zustand befindliche Untergeschoss bietet viel Raum für Hobbyaktivitäten oder als Lagerfläche. Ebenfalls befinden sich im Untergeschoss die Haustechnik, eine Waschküche und alle relevanten Medien, wie Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation.
Eine Garage mit elektrischem Einfahrtstor, ein gepflegter Garten, sowie eine Terrasse in Südausrichtung, runden das attraktive Objekt ab.

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Minden a helyszínrol

Das schöne Haus mit großem Grundstück befindet sich in einem begehrten und natürlich gewachsenen ruhigen Wohngebiet von Birkenwerder.
Birkenwerder selbst ist eine idyllische und zugleich aufstrebende Gemeinde im brandenburgischen Landkreis Oberhavel und nicht einmal 5 Kilometer von der nördlichen Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Berlin entfernt. Mit einer Einwohnerzahl von rund 8.200 Menschen, bietet der Ort eine optimale Verbindung aus ruhigem, natur- und stadtnahem Wohnen und urbanen Verhältnissen.

Die landschaftliche Umgebung mit seinen ausgedehnten Waldflächen, dem im Ort gelegenen Boddensee und dem Bachlauf der Briese, lädt zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Spazieren/Wandern, Radfahren und Wassersportaktivitäten - in unmittelbarer Nähe, ein. Besonders das Briesetal mit seinen naturbelassenen Gewässern und Wanderwegen, ist ein optimales Gebiet für Naturliebhaber.

Das Ortsbild von Birkenwerder wird durch weitläufige Wohngebiete mit gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten bestimmt.
Im Ortskern befinden sich das historische Rathaus, verschiedene Arztpraxen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs decken. Besonders junge Familien profitieren von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur, u.a. mit einer integrativen Grundschule, einer renommierten Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und einer Vielzahl an Kindergärten in kommunaler und privater Trägerschaft.

Verkehrstechnisch ist Birkenwerder hervorragend angebunden.
Die Bundesstraßen B96 und B96a durchqueren den Ort und ermöglichen eine schnelle Straßenverbindung nach Berlin und in die umliegenden Regionen. Der nahegelegene Autobahn Anschluss Birkenwerder an die A10 (nördlicher Berliner Autobahnring) bietet die reibungslose Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz ohne das es dabei zu akustischen Beeinträchtigungen kommt.
Der Bahnhof Birkenwerder bietet mit den S-Bahn-Linien S1 und S8, sowie den Regionalbahnlinien, regelmäßige und kontinuierliche Verbindungen nach Berlin, in die Kreisstadt Oranienburg und das weitläufige Brandenburger Umland, bis hin zu der nur zwei Zugfahrstunden entfernten Ostsee.

Insgesamt zeichnet sich Birkenwerder durch seine ruhige und naturnahe Lage und die unmittelbare Nähe zur Metropole Berlin aus, was es zu einem sehr attraktiven Wohnort für all jene macht, die naturnah leben und dennoch die Vorzüge der Großstadt in

Reichweite haben wollen.

VP azonosító: 25116014 - 16547 Birkenwerder

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 140.98 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 25116014 - 16547 Birkenwerder

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Holger Brandt

Berliner Straße 23, 16540 Hohen Neuendorf
Tel.: +49 3303 - 21 92 772
E-Mail: hohenneuendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com