

# Exposé

## Bungalow in Neuenhagen

### Bungalow auf großem Baugrundstück in Neuenhagen



Objekt-Nr. OM-307067

### Bungalow

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Neumann  
Mobil: 01514 7580563

15366 Neuenhagen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	927,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das vollständig erschlossene Grundstück hat eine Größe von 927 m<sup>2</sup> und ist mit einem Einfamilienhaus (Baugenehmigung als Wochenendbungalow 1973) und alten Bestandsnebengebäuden bebaut.

Bungalow:

Der lichtdurchflutete Bungalow aus dem Jahr 1973 hat eine Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup>, verfügt über 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele und wurde in Massivbauweise aus 300 mm Hohlblocksteinen errichtet. Zusätzlich wurde 1988 ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer, beheizbarer Wintergarten (die Nutzfläche geht nur anteilig in die Berechnung ein) angebaut, der zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Ausblick in den schönen, gepflegten Garten ermöglicht. Die Dachkonstruktion (Flachdach) besteht aus Kantholz mit Pappe auf Schalung eingedeckt und zusätzlichen Preolitschindeln. Es wurden Verbundfenster mit Terrazzoabwässerung eingebaut und die Außenwände nachträglich mit Wärmedämmplatten isoliert.

Nebengebäude:

Zu den Nebengebäuden gehört eine 1977 errichtete, massive Garage direkt an der hinteren Grundstücksgrenze sowie ein Geräteschuppen als Erweiterung einer alten Gartenlaube.

Außenanlagen:

Das Grundstück ist fast eben und im Bereich der Zufahrt mit einem Profleisenzaun auf Granitpfeilern und teilweise einem Holzzaun eingefriedet. Sehr komfortabel ist das zweiflügelige, automatische Einfahrtstor mit Zufahrt zur Garage.

Im westlichen Grundstücksteil wurde eine Terrasse mit Grillplatz, Kamin und ausreichend Platz für eine große Sitzgruppe und Gartenliegen angelegt. Eine Markise schützt im Hochsommer vor der Sonne.

Der Garten ist sehr schön bepflanzt und überwiegend als Ziergarten gestaltet. Neben der gepflegten Rasenfläche blühen den ganzen Sommer herrliche Rosen und andere, winterharte Stauden, immergrüne Büsche und Gehölze. Im Außenbereich sind selbstverständlich auch Wasser- und Stromanschlüsse vorhanden.

## Ausstattung

Der eingeschossige Bungalow und die Nebengebäude wurden bis vor 6 Monaten ganzjährig bewohnt und sind in einem altersentsprechend gepflegten Zustand. In den Wohnbereichen wurde überwiegend Parkettfußboden verlegt, Küche und Bad sind hell gefliest. Der große Wintergarten wurde im mediterranen Stil mit terracottafarbenen Bodenfliesen gestaltet. Alle technischen Anlagen und Geräte sind in einem funktionsfähigen Zustand, so dass eine Übergabe zeitnah möglich wäre.

Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten werden jedoch empfohlen.

Der Bungalow wird durch eine moderne Gasetagenheizung Typ Vaillant aus dem Jahr 2018 beheizt. Das Badezimmer ist zeitgemäß mit wandhängendem WC, Waschtisch und Dusche ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Gasetagenheizung.

In der Küche sind Schränke, Herd, Spüle und ein kleiner Frühstücksplatz vorhanden.

Im Schlafzimmer ist eine hochwertige, passgenaue Schrankwand mit ausklappbarem Doppelbett auf einem gut erhaltenen Teppichboden vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad

## Sonstiges

Dies ist ein Privatverkauf, d.h. der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Makleranfragen und sonstige Makleraktivitäten sind nicht erwünscht. Wir bitten dies zu respektieren !

Bitte haben Sie Verständnis, dass weitere Informationen und Besichtigungstermine nur an Interessenten gegeben werden, die ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Vorname, Adresse, Telefonnummer, Email-Adresse) mitteilen und Angaben zu Ihrer wirtschaftlichen und familiären Situation machen. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit ist uns wichtig.

Außerdem empfehlen wir bereits vor einem Besichtigungstermin das Gespräch mit Ihrer Hausbank zu suchen. Es ist erforderlich, dass Sie Ihren realistischen Finanzierungsrahmen kennen und mit Ihrer Bank erörtern.

Und noch ein Hinweis:

Bitte respektieren Sie die Privatsphäre der Verkäufer-Familien und sehen Sie auch von Außenbesichtigungen ohne vorherige Terminabstimmung ab.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Das zum Verkauf stehende Grundstück mit Bungalow und Nebengebäuden befindet sich in einer ruhigen, von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngegend in Neuenhagen (Bollendorf) westlich der Niederheidenstraße.

Neuenhagen liegt nah am östlichen Berliner Stadtrand und ist über die Bundesstraße 1 nach ca. 8 km erreichbar. Die günstige Lage ermöglicht eine harmonische Verbindung aus städtischer Anbindung und ländlicher Idylle. Wegen seiner aufgelockerten Bebauung mit viel Grün wird Neuenhagen auch Gartenstadt genannt. Neuenhagen hat ca. 19.000 Einwohner und ist auch wegen seiner hervorragenden Infrastruktur bei jungen Familien sehr beliebt. In der Vergangenheit wurde die Gemeinde Neuenhagen wiederholt mit dem Titel "Kinder- und familienfreundlichste Gemeinde Brandenburgs" ausgezeichnet. Hier lässt es sich wirklich gut leben.

Von unserem Grundstück erreichen Sie fußläufig in ca. 1.200 m den S-Bahnhof Hoppegarten mit Zugverkehr in Richtung Berlin und Strausberg/Strausberg Nord.

Neben dem ÖPNV ist auch die Verkehrserschließung für den privaten Individualverkehr sehr gut. Die Autobahnzufahrt zum Berliner Ring über Vogelsdorf ist in ca. 4,5 km erreichbar. Supermärkte z.B. ein REWE in ca. 1,7 km Entfernung oder das Einkaufszentrum in Vogelsdorf laden zum Shopping ein. Zum BER benötigen Sie mit dem Auto ca. 40 Minuten.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch das MVZ und diverse Arztpraxen gesichert. In der Nähe befinden sich Grund- und weiterführende Schulen, die ggfs. mit Schulbussen gut und schnell erreichbar sind.

Die Versorgung mit KITA-Plätzen ist bedarfsgerecht und gut.

Nicht zu vergessen ist der hohe Freizeit- und Erholungswert, den Sie in Neuenhagen schätzen werden. Wenige Gehminuten entfernt befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Galopprennbahn Hoppegarten sowie ausgedehnte Wander- und Waldgebiete entlang des Neuenhagener Mühlenfließ. Hier erleben Sie bei jeder Jahreszeit Natur pur und können die Seele baumeln lassen.

Auch für Ihre kulinarischen Bedürfnisse ist gesorgt. Zahlreiche Restaurants laden ganzjährig zum Verweilen und Genießen ein.

Bebaubarkeit:

Aktuell sind die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks durch die Bestandsgebäude nicht ausgenutzt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Nach Rücksprache mit der Bauverwaltung in Neuenhagen besteht die Möglichkeit, das Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch (d.h. entsprechend der umliegenden Bebauung) mit einem geräumigen, 2-geschossigen Einfamilienhaus zu bebauen.

Alternativ kann eine Teilung des Grundstücks geprüft werden. Im Umfeld wurden in den letzten Jahren Grundstücke geteilt und teilweise mit Einfamilienhäusern auch in der 2. Reihe

bebaut. Um Rechtssicherheit für eine Teilungsgenehmigung zu erhalten, wird von der Bauverwaltung das Einreichen einer Bauvoranfrage empfohlen.

Das Grundstück hat eine Straßenfrontbreite von ca. 18 m und eine Tiefe von ca. 51 m.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	191,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Bungalow Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Außenplatz neben Wintergarten



Ansicht Westseite Bungalow

# Exposé - Galerie



Wintergarten Terracottaboden



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Schrankwand mit Doppelbett



Zimmer mit Schrankwand

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer zum Wintergarten

# Exposé - Galerie



Küche m. Herd, Spüle, Schrank



Küchenschränke



Bad m. Waschtisch, Schränke

# Exposé - Galerie



Bad mit WC



Gasetagenheizung Vaillant

# Exposé - Galerie



Garten entlang der Zufahrt



Gartenteil zum östl. Nachbarn

# Exposé - Galerie



Gartenteil an der Straße



Garten am Grillplatz

# Exposé - Galerie



Schöne Bepflanzung



Mauer an der Zufahrt

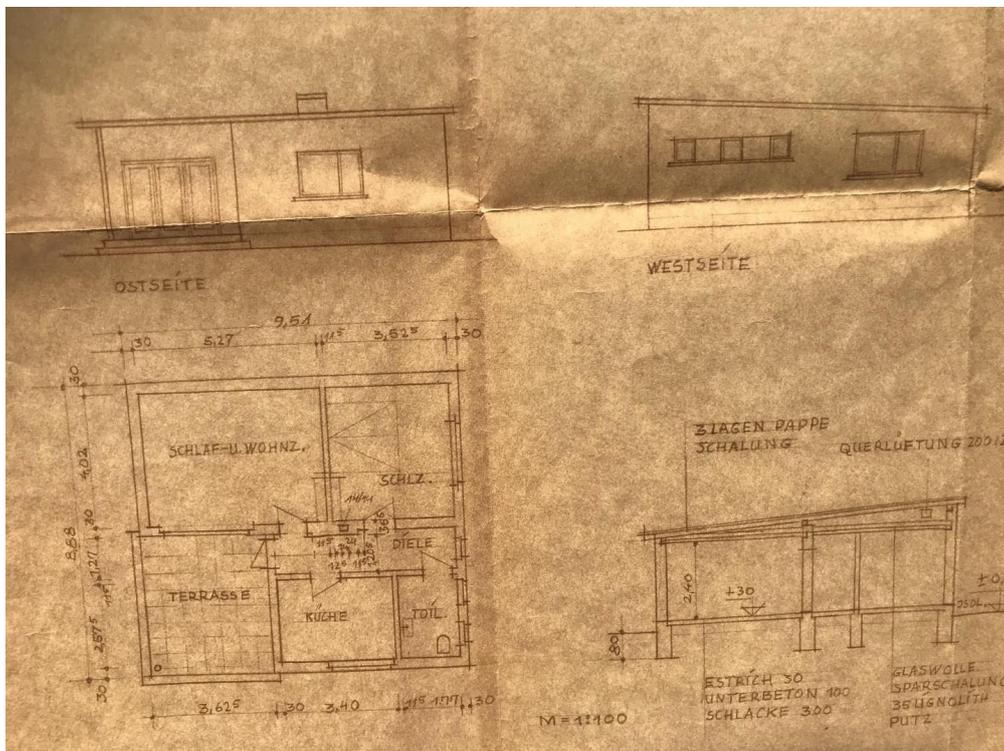


Automatisches Tor

# Exposé - Galerie

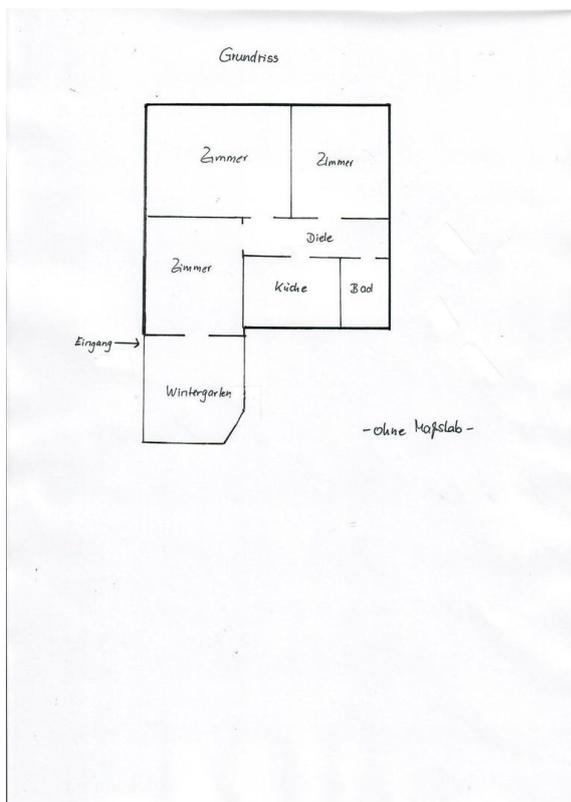


Terrasse mit Grillplatz, Kamin

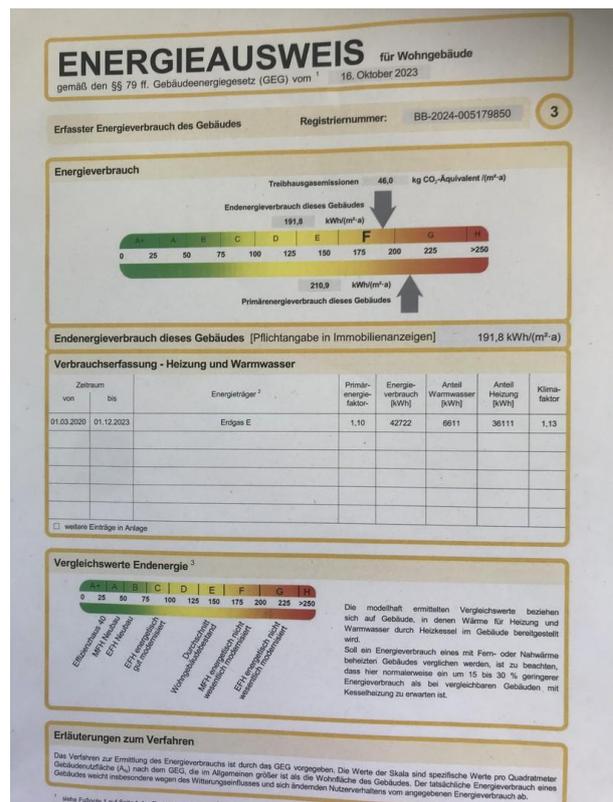


Zeichnung zum Bauantrag

# Exposé - Galerie



Skizze Erdgeschoss



Auszug Energieausweis



näheres Umfeld