

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hohen Neuendorf

Exklusives Wohnen in "alter" Scheune, Resthof, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-310828**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.490.000 €**

16540 Hohen Neuendorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.105,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	412,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	67,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ursprünglich um 1900 erbautes Scheunengebäude, 2003-2004 bis auf die Ziegelmauerfassade neu gebaut, 3-geschossiges Mehrgenerationen- / Zweifamilienhaus mit 2 getrennten Wohneinheiten und gehobener Ausstattung.

Wohneinheit 1 – rechts (Wohnfläche 261,8m² nach WoFIV) :

Souterrain: Büro oder Hobbybereich (derzeit Heimkino) mit 2 Zimmern und WC, separater Eingang, Terrasse, Kaminofen, Zugang zum EG

EG: Wohn-/Essbereich mit Küche mit eigenem Kaminzug, Diele, Büro/ Gästezimmer und Gästebad mit Dusche, Terrasse

ZE: 2 Kinderzimmer

OG: Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank, Masterbad,

Gästezimmer/ Kinderzimmer/ Saunaraum (vorbereitet), Zugang zum Trockenboden (Ausbaureserve: plus 1 Zimmer mit 27 qm)

Wohneinheit 2 – links (Wohnfläche: 150,8m² nach WoFIV):

EG: Wohn-/Essbereich mit eigenem Kaminzug und Küche, Diele, Gästebad mit Dusche, Garderobe, Terrasse (L-Form Süd/Ost)

OG: Schlafzimmer, Masterbad, Kinderzimmer, Gästezimmer; Zugang zum Trockenboden (Ausbaureserve: plus 1 Zimmer mit 27 qm)

plus 67 m² gemeinsame Nutzfläche (Orangerie/ Eingang, Waschküche, Schuhraum, Lagerraum, Heizung-/ Hausanschlussraum)

plus ca. 80 m² Nebenglass (2 Garagenstellplätze, 1 Carport, Werkstatt)

Die Systemtrennung je Wohneinheit wurde mittels einer Brennwert Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher sichergestellt. Neben der Fußbodenheizung wurde zusätzlich im Souterrain eine Wandheizung nebst Radiatoren installiert. Der angeschlossene Kaminofen ist wasserführend und ergänzt das Heizsystem je individueller Nutzung über einen großen Wasserpufferspeicher. Die gesamte Elektroinstallation entspricht dem Stand 2003 und befindet sich im technisch einwandfreien Zustand. Ein Investitionsrückstau besteht nicht. Das nach Süden ausgerichtete Dach (Wirkungsgrad 97 % bei 29 Grad Dachneigung) wäre prädestiniert für eine Solaranlage (bis zu 20 KWp möglich, wenn Nebenglass mit einbezogen wird).

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über eine elektrisch betriebene Toranlage. Der Innenhof verfügt noch über das originale Hopfpflaster, welches im Zuge der Umbauten mit Kopfsteinpflaster flächendeckend ergänzt wurde.

Die Garage wurde in Ziegelmauerwerk errichtet und verfügt über zwei Zufahrten. Das Pultdach ist um eine Attika und Carportvorbau ergänzt und bietet somit zusätzlich zur Garage zwei weitere Stellplätze. Ein Garagenstellplatz verfügt über eine Montagegrube. Insgesamt stehen somit 5 Auto- und einige Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Der Gartenbereich ist liebevoll mit diversen mediterranen Pflanzen je Nutzungskonzept und Terrassenlage angelegt. Die Bewässerung der Gartenanlage erfolgt über einen eigenen Tiefenbrunnen und eine Regenwasserzisterne, an der sämtliche Dachflächen angeschlossen sind.

Das Objekt liegt am Ende einer Sackgasse, im Herzen von Hohen Neuendorf (fußläufig ca. 900 m zum S-Bahnhof HN). Das Grundstück ist gut geschnitten und bietet neben Garagen und Carport sowie Innenhof und Rasenbereich auch genügend Rückzugsorte. Das Objekt wurde 10 Jahre in Teilen als Architektur- Ingenieurbüro genutzt, daher stilles (Teil-) Gewerbe denkbar. Die kalkulatorische Nettokaltmiete derzeit ca. 59 Tsd. € p.a. für beide Wohneinheiten. Das Objekt kann nach Absprache und Einhaltung einer Frist (selbstverständlich mit Mietverträgen) bezugsfrei übergeben werden.

Bei ernsthaftem Interesse und der Bekanntgabe einer Telefonnummer werden gerne weitere Auskünfte erteilt.

Bitte keine Makleranfragen, danke!

Ausstattung

Die im gesamten Objekt verarbeiteten Materialien wie Fliesen, Einbauschränke, Küchen, Bäder etc. sind qualitativ hochwertig und befinden sich in einem gepflegten Zustand. In Kombination zwischen modernem Innendesign und naturverbundenen Materialien, die in Verbindung einen sehr angenehmen und gepflegten mediterranen Charakter bilden und ein harmonisches Wohngefühl vermitteln. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der gemachten Informationen wird nicht übernommen. Der genaue Kaufumfang ergibt sich ausschließlich aus den beurkundeten Verträgen und deren Anlagen inklusive der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Stadt Hohen Neuendorf liegt am nördlichen Rand von Berlin im Ober-Havelland, unmittelbar an der Stadtgrenze von Berlin- Frohnau. Neben Stolpe, Bergfelde und Borgsdorf bilden diese gemeinsam die Stadt Hohen Neuendorf mit insgesamt 4,809 Hektar.

Neben diversen Freizeitangeboten wie, Restaurants, Ausflugslokale, Breitensport, Golf, Reiten und einem Sportboothafen, besticht der Ort besonders durch seine günstige Verkehrsanbindung und liegt dennoch wie eine "Oase" mit viel Grünflächen am unmittelbaren Rand der Metropole Berlin.

Verbunden mit der sehr guten Verkehrsanbindung aller Stadtteile unweit der Autobahn A 10 und der Stadtautobahn Berlin A 111, mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 96 sowie an die S-Bahnstrecken S1 und S8, der Regionalbahn Richtung Potsdam und Oranienburg, ermöglichen sie das von vielen Hohen Neuendorfern angestrebte Prinzip - Wohnen in der Natur und doch nah an der Arbeitsstätte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,83 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Drohne I

Exposé - Galerie



Drohne II



Drohne III

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 1



Essplatz Wohnung 1

Exposé - Galerie



Bibliothek Wohnung 1



Küche Wohnung 1

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1



Treppenhaus Wohnung 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Wohnung 1



Kinderzimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Wohnung 1



Badezimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie



Heimkino Wohnung 1



Kaminofen wassergeführt

Exposé - Galerie



Preussische Rundkappendecke



Ausgang Heimkino/ Souterrain

Exposé - Galerie



Hauseingang/ Orangerie



Küche/ Essplatz Wohnung 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 2



Wohnzimmer Wohnung 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse Whg. 2



Flur mit Lichtbändern Whg. 2

Exposé - Galerie



Flur 1. OG Wohnung 2



Schlafzimmer Wohnung 2

Exposé - Galerie



Zimmer Wohnung 2



Treppenhaus Wohnung 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG. Wohnung 2



Duschbad EG Wohnung 2

Exposé - Galerie



Zufahrt mit Toranlage



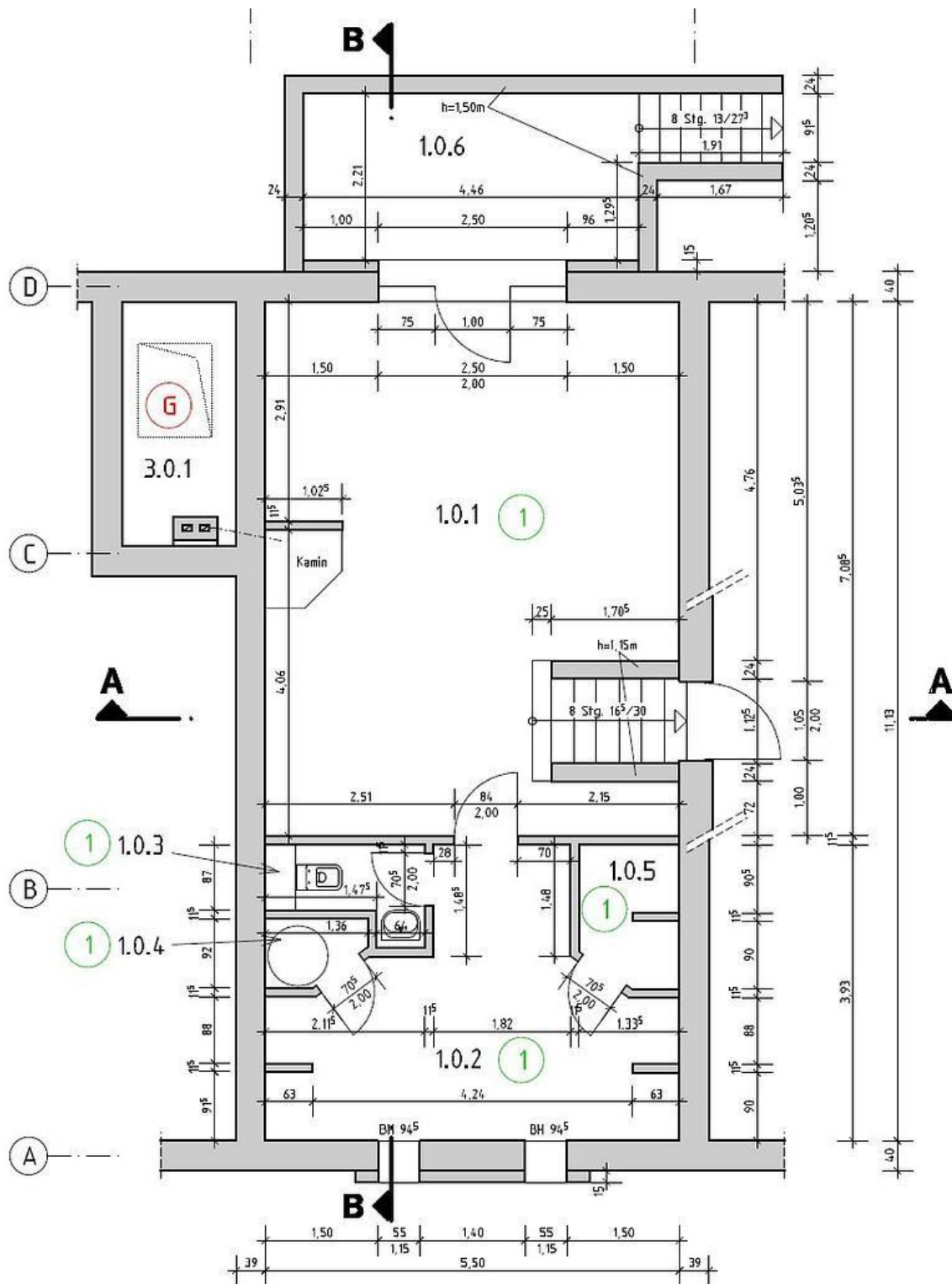
Innenhof

Exposé - Galerie



Carport Nebenglass Garagen

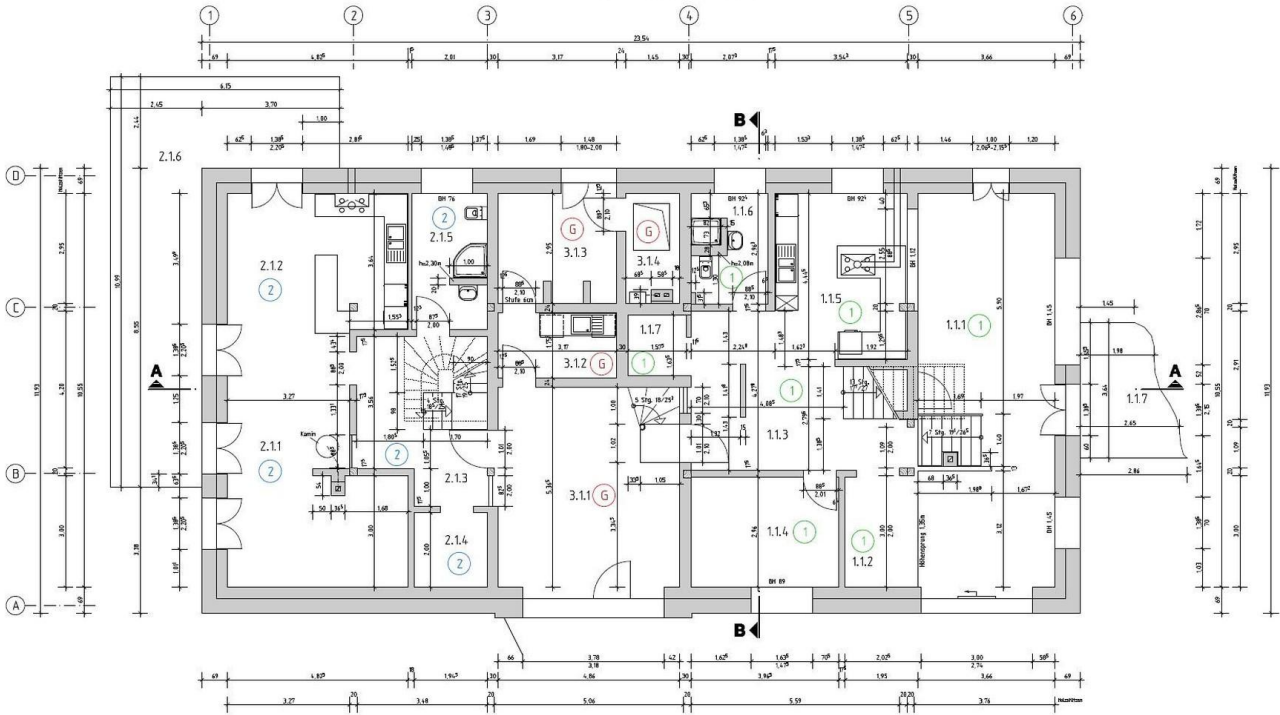
Exposé - Grundrisse



Souterrain Wohnung 1

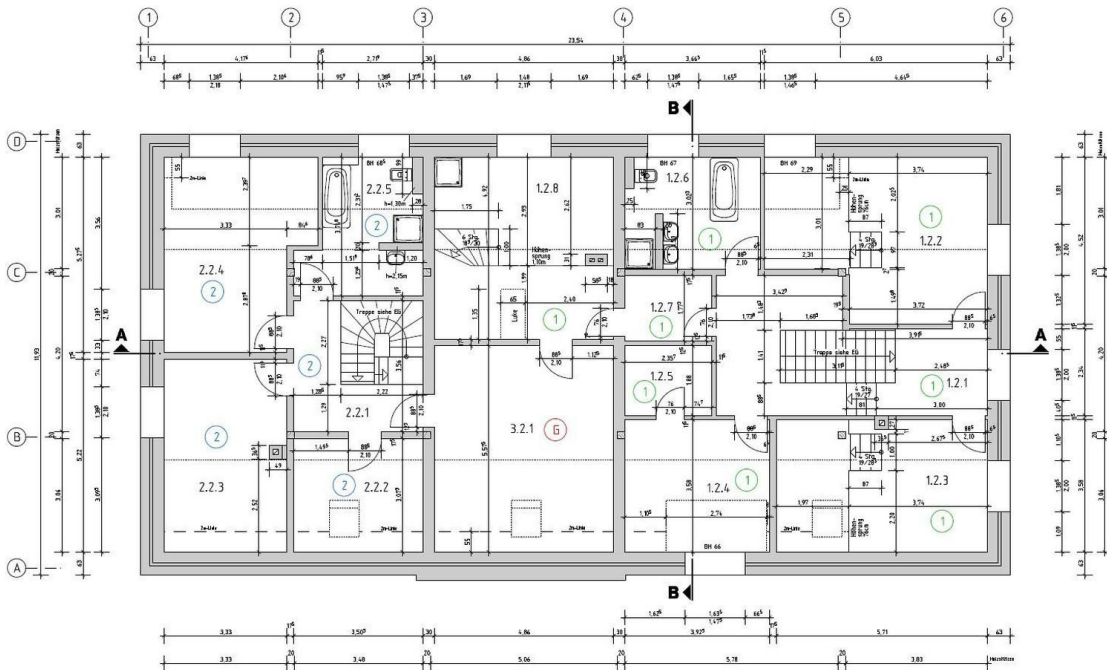
Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Erdgeschoss Whg. 1 + 2

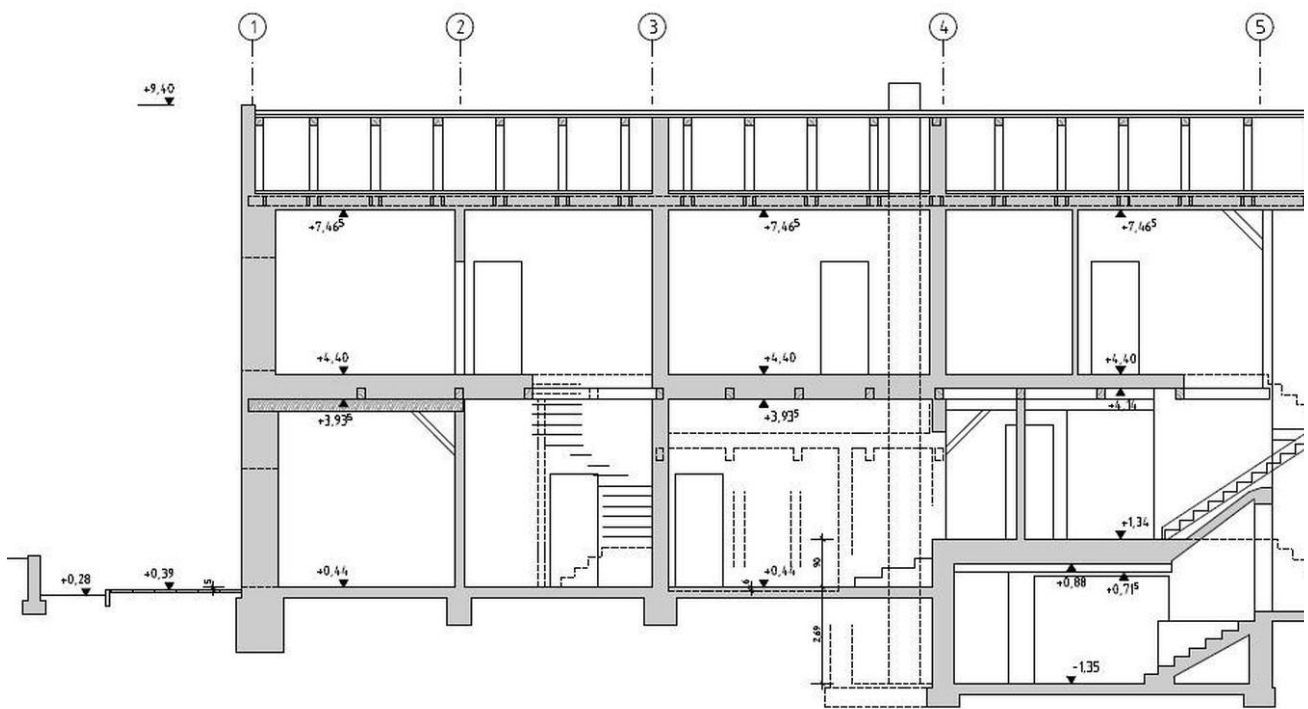
Grundriss OG



Obergeschoss Whg. 1 + 2

Exposé - Grundrisse

Schnitt A-A



Seitenschnitt