

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hennigsdorf

### Am Yachthafen, TOP-Lage - Sonnige 3 Zimmer EG- Wohnung mit zwei Süd-Balkonen



Objekt-Nr. **OM-312177**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Max Peter

Lindenring 21  
16761 Hennigsdorf  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	313 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonnige 3 Zimmer EG-Wohnung mit zwei Süd-Balkonen und Gartenanteil in direkter Nähe zum Yachthafen Havelpromenade in Berlin, Hennigsdorf zu verkaufen.

Kapitalanlage / Provisions- und Maklerfrei / Beste Lage

Diese Immobilie in bester Lage bietet die wichtigsten Eigenschaften für eine sichere und profitable Anlagemöglichkeit!

Diese charmante 82 Quadratmeter große Wohnung besticht mit ihren zwei sonnigen Süd-Ost sowie Süd-West Balkonen und befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Wohnkomplexes aus dem Jahr 1997.

Sie verfügt über 3 praktisch geschnittene Zimmer, zwei Balkonen, Küche, Tageslicht Bad mit Badewanne, separates Gäste-WC, ein Kellerabteil sowie ein dazugehöriger, optionaler Tiefgaragen Stellplatz.

Durch den Flur gelangt man in das große Wohnzimmer inklusive eigenem Balkon, über das man Zugang zur Küche hat. Von hier sowie vom Kinderzimmer besteht Zugang zu einem weiteren Balkon.

Weiterhin gelangt man vom Flur in das großzügige Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne, einem weiteren Gäste-WC, sowie dem Kinderzimmer.

Die gesamte Wohnanlage ist 50 Meter vom Yachthafen und nur 420 Meter zur Badestelle mit Natursandstrand entfernte und liegt in einem ruhig gelegenen Areal entlang der verkehrsgünstigen Verbindungsstraße nach Berlin Spandau.

Insgesamt bietet diese moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei sonnigen Balkonen, optionalen Tiefgaragen-Stellplatz sowie die Nähe zum Wasser und Wald ein erstklassiges Investment für Anleger und Wohnerlebnis für Selbstnutzer, die die Natur lieben und eine entspannte sowie komfortable Lebensweise mit bester Infrastrukturanbindung schätzen.

## Ausstattung

- Wannenbad mit Fenster
- Gäste- WC
- zwei Süd-Balkone / Loggia
- Gartenanteil
- optional Tiefgaragen-Stellplatz\*

\*Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Kaufpreis inklusive und kann zusätzlich erworben werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass lediglich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten zeitnah (ca. 1-2 Tage) beantwortet werden können.

Für eine Besichtigung wird eine tatsächliche Interessenlage, Bonität und eine angemessene Verbindlichkeit vorausgesetzt. Alle Termine werden verbindlich online abgestimmt.

---

Die Wohnung ist seit dem 01.07.2010 vermietet.

Die Jahresnettomiete beträgt ca. 8.202,00€ für die Wohnung plus 446,40€ für die Tiefgarage.

Eine mögliche weitere Erhöhung zur Angleichung an den Mietspiegel 2024 im nächsten Jahr wurde besprochen.

Die erzielbaren Mieten liegen im Bereich EUR 850,00 bis 1.142,00.

---

Heizung sowie Warmwasser für die Wohnung wird über Fernwärme erzielt, der Energieverbrauchs-kennwert liegt bei 71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) inklusiv Warmwasser.

---

Haftungsausschlüsse

Die Visualisierungen der Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung.

Flächen- und Maßangaben sind ca. Werte. Die Pläne und Größenangaben entstammen den vorliegenden Unterlagen. Alle Informationen für diese Wohnung sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Der tatsächliche besichtigte Zustand und die Maße bei der ohnungsübergabe bilden die ausschließliche Vertragsgrundlage.

## Lage

Hennigsdorf ist eine Stadt im Landkreis Oberhavel im Bundesland Brandenburg in Deutschland. Die Stadt liegt am westlichen Stadtrand von Berlin und ist etwa 20 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt.

In der Innenstadt von Hennigsdorf gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés. Die Altstadt mit ihren historischen Gebäuden und der Stadtpark laden zum Bummeln und Verweilen ein. Auch der nahegelegene Brieselanger Wald mit seinen vielen Wanderwegen und Seen bietet eine willkommene Abwechslung zum städtischen Trubel.

Die Verkehrsanbindung von Hennigsdorf ist sehr gut. Die Stadt verfügt über einen eigenen Bahnhof, an dem Regional- und S-Bahnzüge halten. Auch die Autobahnen A10 und A111 sind in unmittelbarer Nähe, sodass man schnell nach Berlin oder in andere Teile Deutschlands gelangen kann.

Hennigsdorf hat insgesamt vier Grundschulen, zwei Oberschulen, zwei Förderschulen und ein Gymnasium.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Haus Tiefgargen-Einfahrt



Grünfläche

# Exposé - Galerie

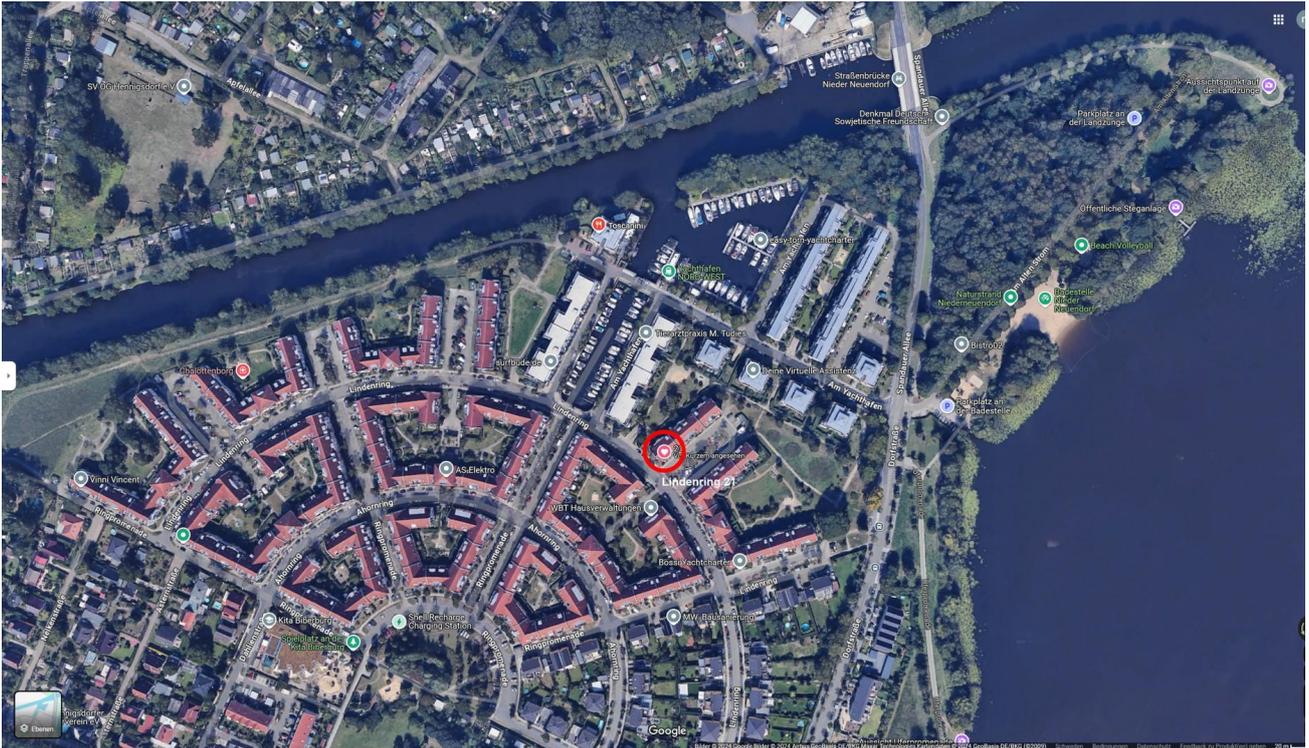


Strasse



Hennigsdorf Kanal

# Exposé - Galerie



Lindenring 21 Objektlage

+ 110%

**techem**

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registrierungsnummer<sup>2)</sup> **BB-2018-001806900**

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**71 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **71 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger*	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Nah-Fernwärme	0,70	156.068	68.530	87.538	1,10
01.01.16	31.12.16	Nah-Fernwärme	0,70	169.772	66.140	103.632	1,09
01.01.17	31.12.17	Nah-Fernwärme	0,70	163.600	65.970	97.630	1,10
01.01.15	31.12.17	Leerstandzuschlag	0,70	10.201	10.201	0	1,10

**Vergleichswerte Endenergie\***

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kältegeschäbe in kWh 4) EPF: Erdgaszentrales, MFW: Mehrfamilienhaus EA-Nr.: 0132040431004180001302943 AF-Nr.: 2010000272933

Energieausweis bis 10.04.2028

# Exposé - Grundrisse



Wohnbeispiel - Grundriss\_3D\_A



Wohnbeispiel - Grundriss\_3D\_B

# Exposé - Grundrisse



Wohnbeispiel - Grundriss\_3D\_C



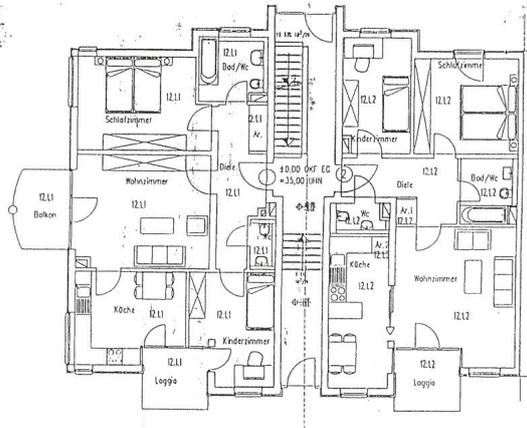
Wohnbeispiel - Grundriss\_3D\_D

# Exposé - Grundrisse



Wohnung 12.11 1	
3 Zimmer	m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	20,56
Schlafzimmer	15,22
Kinderzimmer	11,39
Küche	12,24
Diele	8,58
Bad/WC	5,78
WC	1,67
Abstellraum	0,99
Loggia 1	2,37
Balkon	3,04
<b>Total</b>	<b>81,84</b>

Wohnung 12.12 2	
3 Zimmer	m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	20,16
Schlafzimmer	13,27
Kinderzimmer	10,35
Küche	11,27
Diele	7,30
Bad/WC	4,69
WC	2,16
Abstellraum 1	0,58
Abstellraum 2	0,39
Loggia	2,37
<b>Total</b>	<b>72,54</b>



BLOCK	TYP
12	N4
HAUS	
1	EG

# Exposé - Grundrisse

Grundriss - 81,84 qm  
3-Zimmer-Wohnung  
Lindenring 21  
16761 Henningsdorf

