

**Hochwertig erbautes Architektenhaus mit Einliegerwohnung/
 Baujahr 2005 auf einem 648 m² gepflegtem Grundstück
in 16540 Hohen Neuendorf zu verkaufen**



Architektenhaus mit 7,5 Zimmern + Untergeschoss und Doppelgarage

Lage:

Hohen Neuendorf ist eine Stadt im Landkreis Oberhavel im Land Brandenburg. Die Stadt liegt mit ihren ca. 28.000 Einwohnern an der Havel und grenzt unmittelbar an die Berliner Ortsteile Frohnau und Heiligensee im Bezirk Reinickendorf.

Das Haus befindet sich an einer befestigten Straße in gepflegter Wohnumgebung, zwischen dem Zentrum von Hohen Neuendorf, dem Anschluss A 111, Nähe Golfplatz Stolpe und der Stadtgrenze zu Berlin abgehend von der Kurt-Tucholsky-Straße in 2. Reihe.

Die Lage ist als ideal zu bezeichnen, da Sie sowohl schnell mit dem Pkw, der S-Bahn (Linie S1 und S8) oder dem Bus die Berliner City erreichen, als auch die herrliche grüne Umgebung am Berliner Stadtrand genießen können.

Nicht weit entfernt befindet sich der **Golfplatz in Stolpe**, die Havel mit Restaurant, aber auch Einkaufscenter, Ärzte und Schulen. Weiterführende Informationen erhalten Sie

unter: www.hohen-neuendorf.de

In wenigen Gehminuten ist die Buslinie 809 erreichbar. Vom Bahnhof Hohen Neuendorf fahren die S-Bahnlinien S1 und S8. Die Regionalbahn RB20 fährt vom Bahnhof Hohen Neuendorf-West nach Potsdam. Mit dem Fahrrad sind Sie in 5 Minuten am S-Bahnhof (1,3 km).

Entfernungen mit dem Pkw:

- Oranienburg	ca. 18 km	18 Min.
- Hennigsdorf	ca. 7 km	11 Min.
- Berlin Frohnau	ca. 5 km	10 Min.
- Velten	ca. 11 km	13 Min.
- Nassenheide	ca. 25 km	20 Min.
- Berlin Pankow	ca. 16 km	25 Min.
- Berlin Spandau	ca. 18 km	30 Min.
- Berlin Charlottenburg	ca. 21 km	26 Min.
- Berlin Mitte	ca. 22 km	29 Min.
- Berlin Buch	ca. 20 km	29 Min.
- Berlin Weißensee	ca. 30 km	36 Min.

Beschreibung:

Das Architektenhaus in **massiver Bauweise mit Untergeschoss** (außen 12,5 x 11,5 m) besticht sowohl im Innenbereich, als auch außen durch eine wunderbar gesetzte Gartengestaltung.

Das Haus wurde **2005** erbaut und hat **7 Zimmer im Erd- und Dachgeschoss + 1 Zimmer im Spitzboden + einem Hobbyraum im Untergeschoss**.

Positiv ist, dass durch die Raumplanung, im Dachgeschoss eine komplette

Einliegerwohnung zur Verfügung steht. 3 Terrassen, 2 Balkone, eine **Sauna** und ein **Kamin** laden zum Relaxen ein. Die Fenster sind mit **programmierbaren Rollläden** versehen.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück eine **Doppelgarage** mit Geräteabteil.

Die **Wohnfläche beträgt ca. 254 m²**, die **Nutzfläche ca. 406 m²**. Der umbaute Raum beträgt **1.437,13 m³**. Das Haus wird mit einem Gasgebläse Brenner der Marke Junkers mit Warmwasseraufbereitung mit 28 kW beheizt. Das Erd- und Dachgeschoss haben komplett **Fußbodenheizung**, das Untergeschoss hat Heizkörper, ebenso 1 Zimmer im Spitzboden. Der Energiebedarfswert inkl. Stromanteil beträgt 90,81 kWh/m²/ Jahr = Effizienzkategorie C.

Nach der Fertigstellung des Hauses wurden noch ca. 128.000,- € investiert für u.a. Malerarbeiten innen, Zaun mit elektrischem Tor, Blitzschutz und Brunnenbohrung.

Außenanlagen und Anschlüsse:

1. Grundstücksgroße: **648,6 m²** (ca. 28 x 23m) + 236 m² Anteil an der kurzen Privatstraße, lediglich mit den gesetzlichen Räumungs- und Reinigungspflichten
2. Das Grundstück ist umzäunt, mit Sichtschutz und Hecken bepflanzt, blühenden Sträuchern, einem Hochbeet und Rasen versehen. Außerdem können Sie sich auf dunkle und helle Weintrauben im Spätsommer freuen
3. Eine Beregnungsanlage erspart Ihnen Zeit beim Gießen
4. Die Pkw-Auffahrt und die Zuwegung sind mit Verbundstein gepflastert, elektrisches Tor vorhanden
5. Eine große gepflasterte Terrasse und 2 weitere Terrassen mit Holzbeplankung
6. ca. 7 x 6,25 m große Doppelgarage mit angrenzendem Schuppen
7. Das Grundstück ist voll erschlossen, die Straße ist befestigt, DSL verfügbar, SAT-Anschluss vorhanden, Glasfaser liegt an der Straße, Brunnen vorhanden, das Regenwasser wird über eine Drainage aufgefangen in eine Zisterne (Betonringe)

Ausstattung Untergeschoss:

Raumhöhe 2,30m, Fußböden komplett gefliest, Heizkörper vorhanden, Fenster außen vergittert, mit Hauswirtschafts-, Lager-, Hobbyraum, WC und 21,4 m² Saunabereich mit Dusche. Vom Hauswirtschaftsraum gelangen Sie praktischerweise auch in die Garage.

Treppe: Vollholztreppe in Buche

Ausstattung EG mit 3 Zimmer und ca. 119 m² Wfl.:

Raumhöhe 2,70 m, Türhöhe 2,00 m, die Fußböden haben Laminat/ Buche bzw. sind gefliest, programmierbare Rollläden, großes Wohn- Esszimmer mit Kamin und großem Durchbruch zur Küche (mit EBK), 2 Ausgänge zu den Terrassen und zum Garten, Gäste-WC, Bad mit Wanne und Dusche, 1 Schlafzimmer mit Einbauschränk, 1 Gäste-Zimmer/ Büro

Ausstattung DG mit 4 Zimmern, 2 Bäder und eine Küche:

Raumhöhe 2,70 m, Türhöhe 2,00 m, 2 Balkone mit Morgen- und Abendsonne :-)
2 Bäder (davon ein Duschbad und ein Bad mit Wanne und Dusche), 2 Schlafzimmer,
Einliegerwohnung mit Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Abstellraum und einem Bad.

Spitzboden:

Raumhöhe mittig 3,50 m, Fußböden mit Holzdielung, 2 Räume, ein Raum mit Heizkörper

Die genauen Zimmergrößen entnehmen Sie bitte der PDF-Anlage (der Aufzug wurde nicht eingebaut).

Sonstiges:

Der Bodenrichtwert beträgt 350,00 Euro/ m².

Die **Gebäudeversicherung** beträgt pro Jahr 687,72 Euro, die **Grundstückssteuern** 399,90 €/ Jahr. Die monatlichen **Gaskosten** liegen bei 167,- Euro

Bei Interesse können wir gern einen Besichtigungstermin vereinbaren für samstags oder am Sonntag in der Zeit von 10:00 – 12:00 Uhr.

Kaufpreis: 890.000,00 Euro

**Maklerprovision
für Käufer:**

2,38 % vom Kaufpreis, incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Kontakt:

**Sylvia Houschka – Immobilien, Siegelstraße 13
16562 Hohen Neuendorf
Tel.: 03303 – 50 76 39
Fax: 03303 – 50 76 43
Mobil: 0162 – 24 310 24,
E-Mail: info@houschka-immobilien.de
Web : www.houschka-immobilien.de**

Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 10:00 - 19:00 Uhr

Fr.: Geschlossen

Sa.: 11:00 - 15:00

So.: nach Vereinbarung

Termine immer nach Vereinbarung

USt.-ID-Nr. DE 237709896 - Einzelunternehmerin

Zuständige Aufsichtsbehörde: 16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Str. 2

