

**Solides Einfamilienhaus, Baujahr 1937,
DG-Ausbau 2005, auf einem 736 m² sehr gepflegtem Grundstück
in 16540 Hohen Neuendorf zu verkaufen**



Haus mit 4 bis 5 Zimmern und Keller

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, der Niederheide mit der **Grundschule** Niederheide, etwas abseits der Friedrich-Engels-Straße bzw. Zufahrt über die Eichenallee. Die **Grundschule** ist in 6 Minuten Fußweg oder 2 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. 3 KITA sind unweit entfernt.

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 der Friedrich-Engels-Straße fährt die Buslinie 822. Mit dem 809-er Bus kommen Sie nach Berlin-Frohnau, Hennigsdorf und Bergfelde. 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 7 Minuten am S-Bahnhof (1,9 km), mit dem Pkw ebenfalls in 7 Minuten.

Entfernungen mit dem Pkw:

- | | |
|------------------|--|
| - Oranienburg | ca. 12 km in 21 Min. |
| - Hennigsdorf | ca. 9 km in 17 Min. |
| - Oberkrämer | ca. 17 km in 18 Min. |
| - Berlin Tegel | ca. 14 km in 21 Min. |
| - Nassenheide | ca. 25 km in 25 Min. |
| - Berlin Pankow | ca. 27 km in 27 Min. (über die B96 oder B96a 19 km in 33 Min.) |
| - Berlin Spandau | ca. 27 km in 39 Min. |
| - Berlin Buch | ca. 26 km in 28 Min. |
| - Berlin Mitte | ca. 24 km in 34 Min. |

Beschreibung:

Ich habe die Freude Ihnen ein Haus anzubieten mit Keller auf einem sehr gepflegten 736 m² großen Grundstück, welches ideal für einen Handwerker geeignet ist. Wenn Sie den alten Charme der Häuser mit höherer Raumhöhe und noch Holzdielung mögen, dann ist dieses Haus genau das Richtige für Sie.

Das 1937 massiv erbaute Haus (38-iger und 30-iger Wände + Putz) hat 4-5 Zimmer, eine Küche, ein Wannenbad und **ein WC im Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wurde 2005 ausgebaut.** Die **Wohnfläche beträgt ca. 115 m², die Nutzfläche mit Keller ca. 183 m².** **Der Bruttorauminhalt beträgt ca. 794 m³. 2004 wurde das Dach neu eingedeckt.**

1992 wurde ein Vissmann **Gebälsebrenner** eingebaut mit 27 kW. Das Haus wird mit Öl beheizt (4 x 800 l Tanks mit Außenbefüllung). Der Energieverbrauchswert beträgt 151,3 kWh/ m²/ Jahr = Effizienzklasse E. Außerdem befinden sich auf dem Grundstück eine **Garage** aus Metall (**außen ca. 5,- x 2,50m**) und 1 Geräteschuppen.

Außenanlagen und Anschlüsse:

1. Grundstücksgröße: **736 m²** mit einer Straßenfront von **20m**, hintere Grundstücksbreite 11m, da das Grundstück rechts etwas konisch geschnitten ist
2. Das Grundstück ist umzäunt, mit Sichtschutz und Hecken bepflanzt, blühenden Sträuchern, Hortensien, Blumen und Rasen versehen.
3. Etliche Sitzplätze und Relax-Oasen sind im Garten vorhanden
4. **Garage** aus Metall (**außen ca. 5,- x 2,50m**) **links am Haus**
5. 1 kleiner **Geräteschuppen** mit Gartengeräten und Rasenmäher
6. Das Grundstück ist voll erschlossen, die Straße ist befestigt, der Telefonanschluss befindet sich im Erdgeschoss im Esszimmer, der Garten wird durch eine Beregnungsanlage computergesteuert bewässert (Gartenwasserzähler vorhanden). In Hohen Neuendorf ist schnelles DSL verfügbar



Die Sommerfotos wurden mir von der Verkäuferin zur Verfügung gestellt

Ausstattung Keller:

Ca. 68,4 m² Nutzfläche, Raumhöhe 1,95m, Fußböden Beton, 2 Zugänge zum Haus, der Keller ist trocken, 4 Räume, im Tankraum befindet sich der Waschmaschinenanschluss, Werkbank und Werkzeug können kostenlos übernommen werden

Holztreppe Treppe zum EG

Ausstattung EG mit 3 Zimmern, Veranda, Küche und Wannenbad:

Ca. 75 m², Raumhöhe 2,75 m, komplett mit **Doppelrahmenfenster** mit **Außenjalousien**, außer in der Veranda sind neue Fenster eingebaut worden, Zimmer und Küche mit **Holzdielung**, darüber textiler Belag oder Vinylfußboden, im EG sind **Rippenheizkörper**, die Möbel, Herd und Spüle in der Küche können für Ihre Modernisierungsphase bleiben, auch der Esstisch im Esszimmer oder mehr, falls Sie mögen :-). Im Wohnzimmer ist noch ein **Kachelofen**, der ggf. nochmals angeschlossen werden kann.

Holzterasse zum Dachgeschoss, 2 Treppenhausfenster vorhanden

Ausstattung DG mit 1,5 Zimmern, einer großen Diele und WC:

Ca. 40 m² Wohnfläche, ca. 95 m² Nutzfläche, Raumhöhe 2,50 m, kaum Dachschrägen, das Dachgeschoss wurde 2005 ausgebaut, **Holzdielung**, darüber textiler Belag, Plattenheizkörper eingebaut. Das Dachgeschoss könnte noch umgebaut werden.

Bodenluke zum **Spitzboden**. Der Boden ist mit ca. 20 cm Mineralwolle **gedämmt**.

Die genauen Zimmergrößen entnehmen Sie bitte den Grundrissen und die Innenfotos sehen Sie reichlich auf meiner u.g. Webseite unter Kaufobjekte.

Sonstiges:

Der Bodenrichtwert beträgt aktuell 370,00 Euro/ m².

Die **Gebäudeversicherung** beträgt pro Jahr 610,56 Euro, die **Grundstückssteuern** 165,72 €/ Jahr. Die **Ölkosten** liegen bei ca. 3.000,- € Euro/ Jahr.

Hinweis: Das Haus eignet sich für einen Handwerker oder Sie lassen es komplett sanieren. Es liegt ein fachlich fundiertes komplettes Sanierungskonzept vor mit Kostenkalkulation und Zuschussmöglichkeiten. Anschließend haben Sie ein neuwertiges Einfamilienhaus.

Bei Interesse können wir gern einen Besichtigungstermin vereinbaren

Verhandlungspreis: 440.000,- 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