

GARTENSTADTHAUS MIT TRAUMGARTEN, FLEXIBILITÄT DURCH BAULAND

16540 Hohen Neuendorf | Brandenburg



ANGEBOTSNUMMER
EFH.Pla.7

GRUNDSTÜCK
1364 m²

WOHNFLÄCHE
186.80 m²

KAUFPREIS
875.000 EUR

NUTZFLÄCHE
70.53 m²

PROVISIONSHÖHE
INKL. GESETZL. MWST.
3.57 %

ZIMMER
6

OPTION
Wir bieten das Objekt auch mit
reduzierter Grundstücksfläche
nach Teilung günstiger an für
EUR 550.000,-

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das grundsolides Bürgerhaus von 1910 mit bester Vorkriegs-Bausubstanz wurde 2019 umfassend von Fachhandwerkern für die kommenden Jahrzehnte modernisiert. Hier steht nur noch „Einziehen und bei 3 m Stuck-Höhe und urbanem Wohnambiente mitten in einem Traumgarten wohlfühlen“ auf der To-Do-Liste. Dabei bleiben Sie flexibel: Der hintere Teil des Grundstücks ist Bauland. Auch sind das ausgebaute, gedämmte DG und das 1. OG durch entsprechende Anschlüsse schnell zu separaten Wohneinheiten wandelbar.

Stadt-Nähe und dennoch im Grünen – eine unschlagbare Kombination.

AUSSTATTUNG

2019 wurde das Haus umfassend durch anerkannte Meisterfirmen des jeweiligen Gewerks saniert. Das Dach wurde neu gedeckt, gedämmt und ausgebaut, der Keller komplett freigelegt, isoliert und gedämmt. Gasheizung und Rohre sind neu. Mehrere Holzfenster sowie eine Haustür im Gartenstadtstil wurden ausgetauscht. Die Elektrizität: überprüft und zum Großteil erneuert. Ein neuer Kaminofen heizt bei Bedarf das gesamte Erdgeschoss mollig warm. Ein neuer Brunnen und neue Elektrizität sowie eine neue Natursteinterrasse bereichern den Garten. Die „Birkenwerder Gelben“ Ziegelsteine wurden neu verfugt. Eine detaillierte Auflistung sowie Rechnungen liegen vor.

Trinken Sie Ihren Kaffee im Sommer in der Morgensonne auf der Holzterrasse, halten Sie Siesta auf den Liegen im Schatten neben dem Sommerflieger und schauen Sie bei einem Drink der Sonne auf der weißen Travertin-Natursteinterrasse beim Untergehen zu. Dieser Garten hat viele schöne Plätze, und es gibt viel zu beobachten.

SONSTIGES

Option: Wir bieten das Objekt auch mit reduzierter Grundstücksfläche nach Teilung günstiger an für EUR 550.000,-

HAUSTYP:
Einfamilienhaus

NUTZFLÄCHE CA.:
70.53 m²

ANZAHL SCHLAFZIMMER:
3

ANZAHL BADEZIMMER:
2

ETAGEN:
2

KELLER:
✓

BAUJAHR:
1910

OBJEKTZUSTAND:
Saniert

AUSSTATTUNGSQUALITÄT:
Gehoben

ENERGIETRÄGER:
Gas

HEIZUNGSART:
Zentralheizung

FUSSWEG ÖPNV:
5.00 min

FAHRZEIT HBF:
5.00 min

FAHRZEIT BAB:
10.00 min

FAHRZEIT FLUGHAFEN:
50.00 min

VERFÜGBAR AB:
01.03.2024

OBJEKT-UMGEBUNG



LAGE

Die Gartenstadt Hohen Neuendorf gilt mit ihren zahlreichen uralten Baum-Alleen und den herrschaftlichen Villen von 1900 als exklusiver Vorort von Berlin-Frohnau und damit zu den begehrtesten Adressen am Berliner Stadtrand.

Da es am Berliner S-Bahnnetz angeschlossen ist (S1, S8), ist Berlin auch für Heranwachsende und Pendler gut erreichbar. Das Haus liegt zudem fünf Gehminuten entfernt von einem kleinen Bahnhof; der Zug fährt durch bis nach Potsdam. Mit dem Auto benötigt man bei Normalverkehr 26 Minuten über die Autobahn nach Charlottenburg.

Für Eltern interessant: Hohen Neuendorf hat hochwertig ausgestattete und wunderschön sanierte Schulen mit angeschlossenen Kinderbetreuungen, von denen Berliner Bezirke nur träumen können.

OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS



OBJEKTOTOS





Ansprechpartner Marc Zellner | **Telefon** +49 (0) 157-77 33 31 68 | **Mail** info@immo-kult.de

www.immo-kult.de

AGB VERKAUF

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung von Immobilien.

1. ImmoKult GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.

2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) an uns folgende Provisionen zu zahlen:

2.1 Beim Verkauf von:

- Grundstücken
- Zwei- oder Mehrfamilienhäusern
- Zins- oder Miethäusern
- Wohn- und Geschäftshäusern
- Gewerbeobjekte und Wohnunspakete

Der Käufer entrichtet an den Makler eine Verkäuferprovision in Höhe von 7,14 % inkl. der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %. Dieser Courtageanspruch entsteht mit Abschluss des Kaufvertrages mit dem vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Die Provision errechnet sich aus dem gesamten Kaufpreis. Die Provisionsforderung des Maklers wird mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.

2.2 Beim Verkauf von:

- Einfamilienhäusern
- Wohnungen

Der Käufer entrichtet an den Makler eine Verkäuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %. Dieser Courtageanspruch entsteht mit Abschluss des Kaufvertrages mit dem vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Die Provision errechnet sich aus dem gesamten Kaufpreis. Die Provisionsforderung des Maklers wird mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.

3. Ist dem Käufer die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Käufer zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.

4. Sämtliche Angebots- und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Käufer bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2.1 und 2.2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.



5. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Käufer getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.

6. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung.

7. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Käufer ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.

8. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.

10. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

