

# TOLLER SCHNITT, TOLLE LAGE! 3-ZIMMER- WOHNUNG IN HOHEN NEUENDORF/BERGFELDE

16562 Hohen Neuendorf | Brandenburg



ANGEBOTSNUMMER  
WHG.Elfriedestraße.48

WOHNFLÄCHE  
81 m<sup>2</sup>

KAUFPREIS  
320.000 EUR

TIEFGARAGENSTELLPLATZ  
15000 EUR

NUTZFLÄCHE  
20 m<sup>2</sup>

PROVISIONSHÖHE  
INKL. GESETZL. MWST.  
3.57 %

ZIMMER  
3

WOHNUNG  
unvermietet

## OBJEKTbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien im grünen Hohen Neuendorf, Ortsteil Bergfelde, und ist mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet. Das Objekt wurde im Jahre XXX erbaut und befindet sich in einem guten Zustand.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon in südlicher Ausrichtung und einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, welcher mit 15.000,00 EUR im Kaufpreis inkludiert ist. Hinzu kommt ein Hobbyraum/Keller, mit ca. 20qm, welcher prädestiniert für einen Fitnessraum bzw. Homeoffice ist.

## AUSSTATTUNG

Die sehr helle und ruhig gelegene Wohnung besticht durch ihren tollen Schnitt und ihre südliche Ausrichtung. Die 81 qm sind aufgeteilt auf drei Zimmer, Küche, Bad und einen Balkon.

Das Wohnzimmer mit knapp 25 qm ist sehr geräumig und bietet Zugang zum Balkon, welcher zu entspannten Abenden einlädt. Die beiden Schlafzimmer sind mit jeweils 15 qm verfügen ebenfalls über eine schöne Größe und bieten ausreichen Stellmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad wurde mit Marmorfliesen ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, Bidet und einen Waschmaschinenanschluß.

Die Küche ist mit einer Einbauküche, inkl. sämtlicher Elektro-Geräte ausgestattet und bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Für mehr als ausreichend Stauraum sorgt der am Flur angeschlossene Abstellraum und der 20 qm große Hobbyraum.

## SONSTIGES

-Wohnung befindet sich derzeit im Leerstand und kann sofort bezogen werden

- 3 Zimmer, 81. qm
- Einbauküche
- Hobbyraum 20 qm
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

WOHNUNGSTYP:  
Etagenwohnung

ETAGENANZAHL:  
1

PKW-STELLPLÄTZE:  
1

NUTZFLÄCHE CA.:  
20.00 m<sup>2</sup>

ZIMMER:  
3

ANZAHL SCHLAFZIMMER:  
2

ANZAHL BADEZIMMER:  
1

BALKON / TERRASSE:  
✓

EINBAUKÜCHE:  
✓

KELLER:  
✓

BAUJAHR:  
1998

OBJEKTZUSTAND:  
Keine Angabe

AUSSTATTUNGSQUALITÄT:  
Gehoben

ENERGIETRÄGER:  
Gas

HEIZUNGSART:  
Zentralheizung

FUSSWEG ÖPNV:  
4.00 min

FAHRZEIT HBF:  
2.00 min

FAHRZEIT BAB:  
15.00 min

FAHRZEIT FLUGHAFEN:  
60.00 min

VERFÜGBAR AB:  
15.07.2024

## OBJEKT-UMGEBUNG



## LAGE

Hohen Neuendorf liegt am Rande von Berlin im Norden des Ober-Havelland direkt neben der Gartenstadt Frohnau. Neben Stolpe, Bergfelde und Borgsdorf bilden diese gemeinsam die Stadt Hohen Neuendorf mit insgesamt 4809 Hektar.

Neben diversen Freizeitangeboten wie Golf, Reiten und Segeln besticht der Ort besonders durch seine günstige Verkehrsanbindung und liegt dennoch in einer grünen Oase.

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, ermöglichen sie das von vielen Hohen Neuendorfern angestrebte Prinzip - Wohnen in der Natur und doch nah an der Arbeitsstätte.

Im unmittelbaren Umkreis sind alle Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Schulen, Sporteinrichtungen sowohl fußläufig sehr gut zu erreichen.

## OBJEKTFOTOS



## OBJEKTFOTOS



## OBJEKTFOTOS



## OBJEKTFOTOS





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

[www.immo-kult.de](http://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.

