



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Stilvolle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Hohen Neuendorf - Energieeffizienz A+



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_428	<b>Stand vom:</b>	15.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Ort:</b>	16540 Hohen Neuendorf	<b>Wohnfläche:</b>	77,20 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	14,50 €
<b>Hausgeld:</b>	200,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2027-02-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2016
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befeuerung:</b>	Luftwp
<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP	<b>Endenergiebedarf:</b>	26.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Berlin Mitte/Nord	<b>Name:</b>	Dejan Kalan
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	0176/84509152	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	dejan.kalan@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Entdecken Sie diese charmante Dachgeschosswohnung, die im Jahr 2016 erbaut wurde und die KfW 55 Standards erfüllt. Mit einer hervorragenden Energieeffizienzklasse von A+ ist diese Wohnung nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend.

Auf ca. 77 Quadratmetern erwarten Sie drei helle und freundliche Zimmer, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung bieten. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, das für natürliche Belüftung sorgt und eine angenehme Atmosphäre schafft. Hier können Sie sich sowohl in der Dusche als auch in der Badewanne entspannen.

Die Wohnung besticht durch zwei besondere Merkmale: Zum einen der wunderschöne Balkon, der zum Entspannen einlädt, und zum anderen die Möglichkeit, einen separaten Gartenbereich zu nutzen, der ideal für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Stunden im Freien ist.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage:

---

Die Stadt Hohen Neuendorf vor den Toren Berlins ist eine junge Stadt mit heute rund 26.000 Einwohnern, liegt an der Havel und grenzt unmittelbar an die Berliner Ortsteile Frohnau und Heiligensee im Bezirk Berlin-Reinickendorf. Die drittgrößte Stadt des Landkreises Oberhavel ist verkehrstechnisch hervorragend mit den Metropolen Berlin und Potsdam sowie den touristischen Anziehungspunkten der Region vernetzt. In der Familienstadt ist ein Betreuungsplatz für jedes Kind so gut wie garantiert und die Auswahl unter 8 Schulen jeden Schultyps sind neben dichter Nahversorgungs- und Gesundheitsinfrastruktur sicher weitere gute Argumente der attraktiven Stadt. Die Waldgrundschule ist ca. 4 km entfernt. Auch das Marie-Curie-Gymnasium in der Trägerschaft des Landkreises Oberhavel befindet sich ca. 3,5 km entfernt und befindet sich direkt gegenüber der Stadthalle. Die bunte Stadt lässt keine Wünsche offen, so dass sich alle Generationen schnell heimisch und aufgehoben fühlen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich ca. 3 km entfernt und somit ebenfalls gut zu erreichen. Auch zahlreiche Restaurants und Landgasthöfe machen Hohen Neuendorf attraktiv. Fahrradfahrer können ihre Ziele in Hohen Neuendorf zeitnah und einfach erreichen.

Kulturbegeisterte finden vor Ort viele Aktivitäten. In der Freizeit bleibt kaum ein Betätigungswunsch unerfüllbar. Zahlreichen Hobbys kann hier nachgegangen werden. Tennis, Fußball, Golf, Schwimmen sowie zahlreiche Angebote für Tierliebhaber von Hunden oder auch Pferden haben hier die Möglichkeit ihre Freizeit zu gestalten. Leben in Hohen Neuendorf bedeutet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Über die Anbindungen der Bundesstraßen 96 und 96a ist die Stadtgrenze Berlin zeitnah erreichbar. Der Bahnhof Hohen Neuendorf bietet mit der Berliner S-Bahn S1 und S8 sowie der Buslinie 809 Richtung Hermsdorf die öffentliche Verkehrsanbindung nach Berlin. Über die Haltestelle Hohen Neuendorf West erreicht man mit der RB20 in ca. 45 Min. bequem den Hauptbahnhof Potsdam. Auch durch die schnelle Anbindung zur Autobahn A10 wird die verkehrsgünstige

Lage abgerundet.

## Ausstattung:

---

### KEY FACTS

- Energieeffizienz A+
- Baujahr 2016 (KfW 55)
- Badezimmer mit Fenster
- Elektrische Raffstores
- Kaminanschluss vorhanden
- Fußbodenheizung
- Balkon & Gartennutzung
- 3-Fach verglaste Fenster
- Inkl. Stellplatz (Auto)
- 3 Zimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Vermietet
- 3,57% inkl. MwSt. Provision

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

---

Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer



Balkon



Außenansicht



Tippgeber werden!



Grundriss

