

Ahrensfelde

# Wohnkomfort auf gesamter Ebene - Haus mit besonderem Grundriss und wertvoller Außenanlage

????????? ??????????: 25138016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 985 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ??? ??????

|                    |                                                |
|--------------------|------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25138016                                       |
| ???????????        | ca. 140 m²                                     |
| ????? ??????       | ??????????????<br>?????                        |
| ????????           | 5                                              |
| ?????????? ??      | 3                                              |
| ????????           |                                                |
| ????????           | 1                                              |
| ???? ???????????   | 2008                                           |
| ????? ???????????  | 1 x ????????? ??<br>???????????, 1 x<br>?????? |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                 | 795.000 EUR                                                                           |
| ?????                       | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????           | 2019                                                                                  |
| ????????<br>????????????    | ??????                                                                                |
| ??????????????????<br>????? | ca. 124 m²                                                                            |
| ??????                      | ???????, WC<br>???????????,<br>??????, ??????,<br>?????,<br>??????????????<br>??????? |

???????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                 | ??????                      | ???????                                                                       | 78.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 22.06.2035                  | ?????????????<br>?????????????                                                |               |
| ????? ????????????                                 | ??????                      | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | C             |
|                                                    |                             | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2008          |

???????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ????????



???????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ?????????



???????? ??: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ???????



??????? ???????? : 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ????????



???????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ?????????



??????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ????????



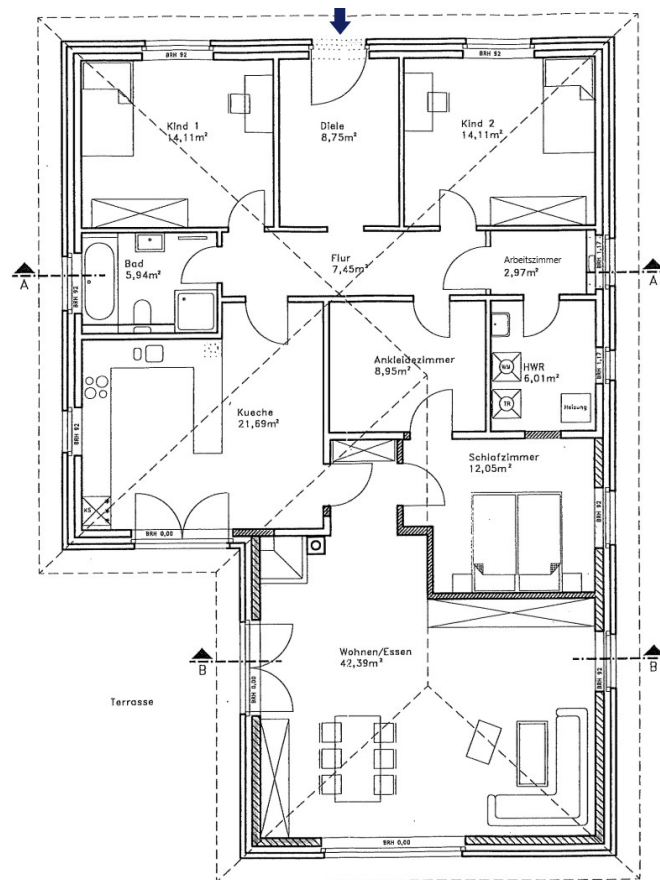
??????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

?? ????????



??????? ???????? : 25138016 - 16356 Ahrensfelde

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

## ??? ?????? ??????????

Sie suchen ein modernes, hochwertig ausgestattetes Zuhause, möchten sich nicht mit Baugenehmigungen, Planung oder langwierigen Bauphasen befassen und stattdessen direkt einziehen? - dann wird Sie dieses stilvolle Wohndomizil mit einem durchdachten Grundriss und seiner besonderen Atmosphäre begeistern.

Im Jahr 2008 entstand dieser schöne in massiver Bauweise errichtete Bungalow der Marke CITY-HAUS und wurde im Jahr 2013 frei geplant um ca. 55 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche erweitert. Nun erwartet Sie hier auf ca. 140 m<sup>2</sup> Gesamtfläche eine großzügige Wohnwelt mit vielen liebevollen Details ausgestattet.

Ein überdachter Hauseingang gewährt Ihnen den Zugang in den offenen Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie mühelos in alle Räumlichkeiten auf einer Ebene. Das Herzstück ist die moderne Einbauküche mit Kochinsel und einem gemütlichen Sitztresen – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Der sich anschließende offene Wohnbereich, wird durch einen modernen Kamin, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für ein wohnliches Ambiente sorgt, ergänzt. Ein besonderes Highlight von der Küche abgehend, ist die ca. 30 m<sup>2</sup> große, überdachte und beheizbare Terrasse mit faltbaren Panoramafenstern, elektrischer Markise und integrierter Beleuchtung – ein Ort, an dem Sie zu jeder Jahreszeit entspannen können. Zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, das geräumige Dusch- und Wannenbad sowie ein gut platzierter Arbeitsbereich machen diese Ebene perfekt. Neben dem Arbeitsbereich, erschließt sich der praktisch und funktionell ausgestattete Hauswirtschaftsraum mit Technik, Heizung, Einbauschränk sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Ohne größere Umbaumaßnahmen, könnte aus dem Arbeitsbereich ein weiteres Duschbad konzipiert werden.

Wellness, Erholung und Urlaubsgefühl im eigenen Garten - so wird Ihnen die Außenanlage präsentiert. Eine traumhafte Poolanlage mit vielen Extras und einem dazugehörigen Wellness Tempel. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppel-Garage zur Verfügung, ein Carport mit Rollltor bietet weitere Unterstellmöglichkeiten. Ein Gartenhaus, ein überdachter Grillplatz mit Freisitz sowie weitere Extras gibt es noch zu entdecken und runden dieses attraktive Gesamtbild unseres Immobilienangebots ab.

Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 27 Modulen und einer Gesamtleistung von 28,5 kWh unterstützt die Energieeffizienz dieses Hauses und senkt Ihre laufenden Kosten nachhaltig.

Dieses Angebot ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen

und Genießen. Ein Zuhause, das moderne Technik, nachhaltige Lösungen und eine idyllische Umgebung perfekt kombiniert. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

??????????????? ??? ????????

- CITY-Haus -Typ: Bungalow
- überdachter Hauseingang
- Einbauküche (2013)
- Granit-Kamin mit Glasabdeckung (2013)
- Hauswirtschaftsraum mit Technik/Heizung und Einbauschränken
- Dusch-/Wannenbad mit barrierefreier Dusche (2019)
- Spitzboden mit Auszugstreppe (Kaltdach mit ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- überdachte, beheizte Terrasse mit faltbaren Panoramafenstern / elektrischer Markise / Beleuchtung (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- überdachter Freisitz mit Grillplatz
- elektrische Außenjalousien / abschließbare Fenster
- PV-Anlage mit 27 Modulen / 8,5 kWp
- Außenpool (8 x 4 x 1,50 m) / mit Gegenstromanlage, beheizt über Wärmepumpe und Rollladenabdeckung
- Saunahaus mit Wellnessbereich (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- hochwertige Bepflanzung
- Rollrasen
- automatische Beregnungsanlage
- Rasenmäroboter
- Holzgartenhaus für Gartengeräte mit Holzlager / -unterstand
- Zisterne (ca. 5 m<sup>3</sup>) - Dachentwässerung
- Doppelgarage (ca. 46 m<sup>2</sup>) elektr. Sektionaltor - mit angrenzendem Gäste-WC - von außen begehbar
- Carport mit Rolltor (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Spitzboden

??????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

??? ??? ??? ???????????

Ahrensfelde liegt am nordöstlichen Stadtrand Berlins und verbindet auf angenehme Weise die Nähe zur Hauptstadt mit dem ruhigen Leben im Grünen. Die Gemeinde bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Auch größere Einkaufszentren sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ahrensfelde verfügt über einen eigenen S-Bahnhof, der über die Linie S7 direkt mit dem Berliner Stadtzentrum verbunden ist – der Alexanderplatz ist in rund 30 Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Netz durch mehrere Buslinien, die die Ortsteile sowie angrenzende Gemeinden und Berliner Bezirke miteinander verknüpfen. Bequeme Umsteigemöglichkeiten zu weiteren S- und U-Bahnlinien sowie Straßenbahnen machen den ÖPNV besonders flexibel. Der Bahnhof ist barrierefrei ausgebaut und bietet Park-&-Ride-Möglichkeiten, sodass auch Pendler mit dem Auto problemlos auf den öffentlichen Verkehr umsteigen können.

Die ärztliche Versorgung ist durch Hausärzte, Facharztpraxen und Apotheken im Ort und in der nahen Umgebung gesichert. Für weiterführende medizinische Leistungen befinden sich Kliniken und spezialisierte Einrichtungen im nahen Berlin oder im angrenzenden Barnim.

Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindertagesstätten sowie mehreren Schulen im direkten Umfeld. Auch weiterführende Schulen sind gut erreichbar, sodass eine lückenlose Bildungsbiografie möglich ist. Die Umgebung bietet darüber hinaus zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Ob Spaziergänge und Radtouren in der Natur, Sportvereine oder kulturelle Veranstaltungen – die Gemeinde hat für alle Altersgruppen etwas zu bieten.

So vereint Ahrensfelde die Vorteile ländlicher Ruhe mit der Flexibilität urbanen Lebens und stellt einen idealen Wohnort für alle dar, die stadtnah wohnen und dennoch im Grünen leben möchten.

??????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25138016 - 16356 Ahrensfelde

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)