

EXPOSÉ:

Baugrundstück mit kleinem Bungalow in toller Lage in Werneuchen

Ruhig gelegenes Baugrundstück in Werneuchen | sehr gute öffentliche Anbindung | in ca. 30 Minuten in Berlin

Objektnr.: WLIN3 | Kaufobjekt

Hinweis: Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag.

HESCH IMMOBILIEN | Lindenstr. 7 | 16244 Schorfheide | Tel.: 01520 1476062 | mail@hesch.immobilien | www.hesch.immobilien

Zum Grundstück:

Das zum Verkauf stehende Grundstück ist voll erschlossen und umfasst eine Gesamtfläche von 936 m². Im hinteren Drittel der Liegenschaft befindet sich eine massiv errichtete kleine Bungalow-einheit mit ca. 60 m² Wohn-/ Nutzfläche und ein Schuppen für Gartengeräte. Das Gebäude stammt ungefähr aus 1930/40er Jahren und ist über Außenwandgasheizkörpern beheizbar. Dadurch ist eine ganzjährige Nutzung theoretisch möglich, dennoch eher auf die wärmeren Monate von Frühjahr bis Herbst vorgesehen.

Das Grundstück ist als Wohnbaufläche deklariert und bietet im vorderen Bereich eine optimale Möglichkeit zur Bebauung eines neuen Wohnhauses in Anlehnung an die Nachbarschaftsbebauung.

Die Erschließung der einzelnen Medien ist abgeschlossen und beinhaltet die Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserversorgung.

Ein Abriß des Altbestands ist nicht zwingend erforderlich. Die Räumlichkeiten können sich, gerade in der Bauphase Ihres Wunschhauses, durchaus von Vorteil für den Aufenthalt oder Unterbringung von Personen erweisen. Eine anschließende Weiternutzung z. B. als Gästehaus, Werkstatt oder Hobbybereich sind durchaus gegeben – die Möglichkeiten sind sehr vielfältig.

Die Fakten:

HESCH IMMOBILIEN
IMMOBILIENMAKLER

Adresse:	**16356 Werneuchen, Lindenstr. 3**
Objektart:	**Baugrundstück mit kleinem Bungalow**
Wohn- und Nutzfläche:	**ca. 60 m²**
Grundstücksfläche:	**936 m²**
Anzahl der Wohneinheiten:	**1**
Zimmer/Räume	**3**
Etagenanzahl	**1**
Baujahr:	**ca.. 1935-1940**
Heizungsart	**dezentrale Direktheizung**
wesentlicher Energieträger Heizung:	**Gas**
Energieeffizienzklasse:	**H**
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:	**nein**
Letzte Modernisierung:	**ca. 1995**
Objektzustand:	**teilsanierungsbedürftig**
Verfügbarkeit:	**sofort**
Kaufpreis:	**170.000,- €**
Käuferprovision:	**3,57 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer**







Ruhiges Wohnen mit Garten und viel Platz zum Verwirklichen.



Genießen Sie die tolle Umgebung
unweit einer schönen Natur

Ihr neues Zuhause in Werneuchen

HESCH IMMOBILIEN
IMMOBILIENMAKLER

Die Lage

Werneuchen liegt im Landkreis Barnim, nordöstlich von Berlin und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Hauptstadt. Die umliegende Landschaft mit weitläufigen Feldern, Wiesen und Waldgebieten bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Lindenstraße befindet sich in einem gewachsenen, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Umfeld und überzeugt durch ihren angenehmen Wohncharakter. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Arztpraxen und Apotheken sind im Stadtgebiet vorhanden. Auch Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindertagesstätten und Schulen.

Ein besonderer Vorteil ist die Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Werneuchen ist fußläufig zu erreichen und bietet mit der Regionalbahnlinie RB25 eine direkte Verbindung über Ahrensfelde nach Berlin-Ostkreuz. Ergänzend sorgen Busverbindungen für Mobilität in der Region. Mit dem Pkw sind Berlin und das Umland über die B158 und die A10 gut erreichbar.

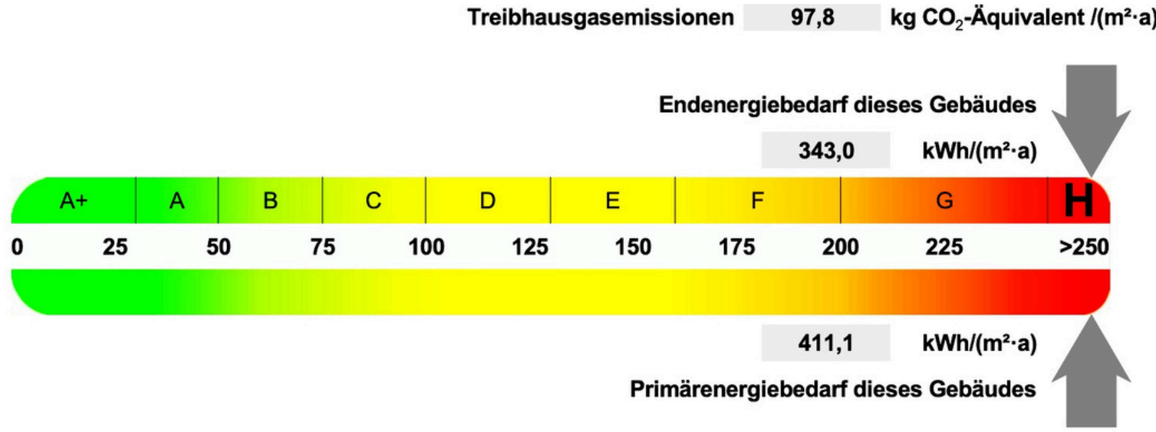
Werneuchen bietet damit eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Versorgung und einer komfortablen Anbindung an die Hauptstadt.

Die Ausstattung:

- 3 Zimmer mit ca. 60 m² Wohn-/Nutzfläche
- voll möbliert (im Kaufpreis enthalten)
- getrennter Dusch- und WC-Bereich – beide Bereiche sind mit Fenstern versehen
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Abstellraum als Korridor mit Zugang zum Dachboden (Kriechboden)
- Außenwandgasheizkörper in Wohnzimmer und Küche
- Strom, Wasser/Abwasser sind in einem zeitgemäßen Zustand
- Abstellschuppen für Gartengeräte und separatem Extra-WC

HESCH IMMOBILIEN
IMMOBILIENMAKLER

ENERGIEAUSWEISDATEN



gültig bis	11.11.2036
Art des Energieausweises	Bedarfsausweis
Energieträger	Erdgas E
Baujahr Wärmeerzeuger	1992
Energiebedarf des Gebäudes in kWh/(m²*a)	343,0

Der vollständige Energieausweis liegt vor und kann eingesehen werden.

Grundriss:



Flächenangaben

Küche	ca. 11 m²
Wohnen	ca. 15,4 m²
Schlafen	ca. 9,3 m²
Sonstiges	ca. 7,4 m²
Abstellraum	ca. 7 m²
Flur	ca. 5,4 m²
Dusche	ca. 2,4 m²
Toilette	ca. 2,2 m²

Hinweis: Alle Flächenangaben und/oder Maße sind am Baukörper zu prüfen.

Außenansichten:





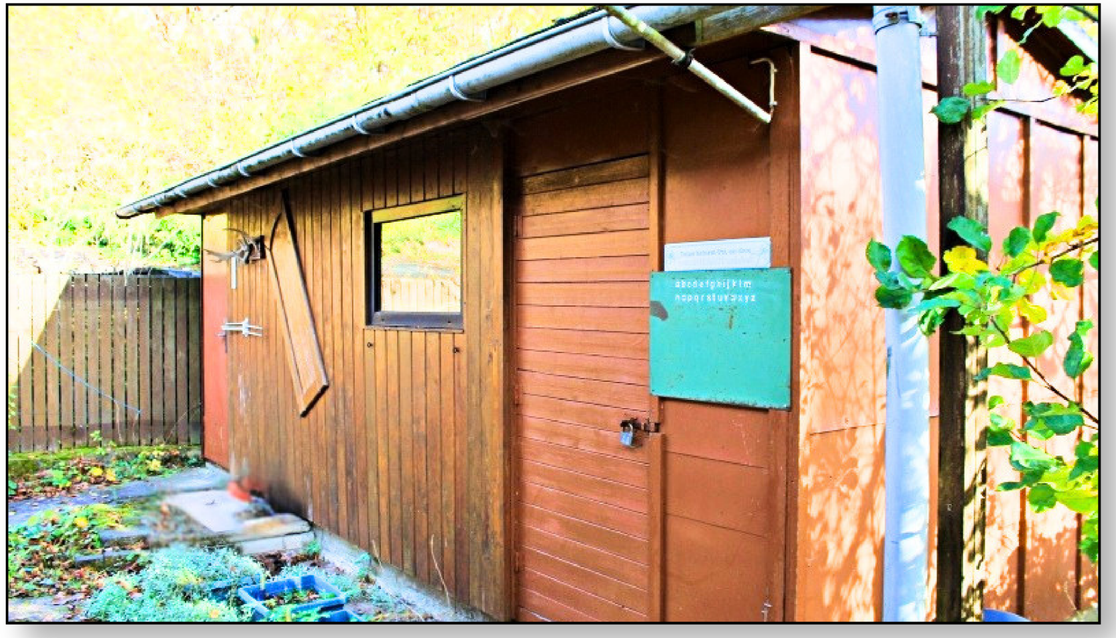
Am Gebäude befindet sich eine kleine, von der Straße uneinsehbare, Terrasse zum Verweilen.

Die robuste Bauweise des Bungalows bildet, nach der Vollendung Ihres Wunschhauses, eine solide Grundlage für die persönliche Verwirklichung. Ob Werkstattbereich, Hobby-/ Partyräume oder z.B, Wellness mit Saune in Verbindung mit dem persönliche Fitnessraum – Ihrer Phantasie sind hier keine Grenzen gesetzt.

Außenansichten:

Das Grundstück verfügt zudem über eine kleinen Schuppen, der aktuell vor allem für Gartengeräte und als kleine Werkstatt dient.

Im hinteren Teil befindet sich ein Außen-WC mit Waschbecken. Außerdem ist hinter dem Schuppen ein überdachter Außenbereich, der sich sehr gut für die Lagerung von Kaminholzvorräten eignet.





Wohnzimmer:



Das Wohnzimmer ist mit einer soliden Echtholzschrankwand und diversen Sitzgelegenheiten ausgestattet. Der Raum umfasst eine Fläche von ca 15 m² und ist von der Küche und dem weiteren Durchgangsbereich zu erreichen. Durch die südliche Ausrichtung ist dieses Zimmer sehr hell und freundlich.

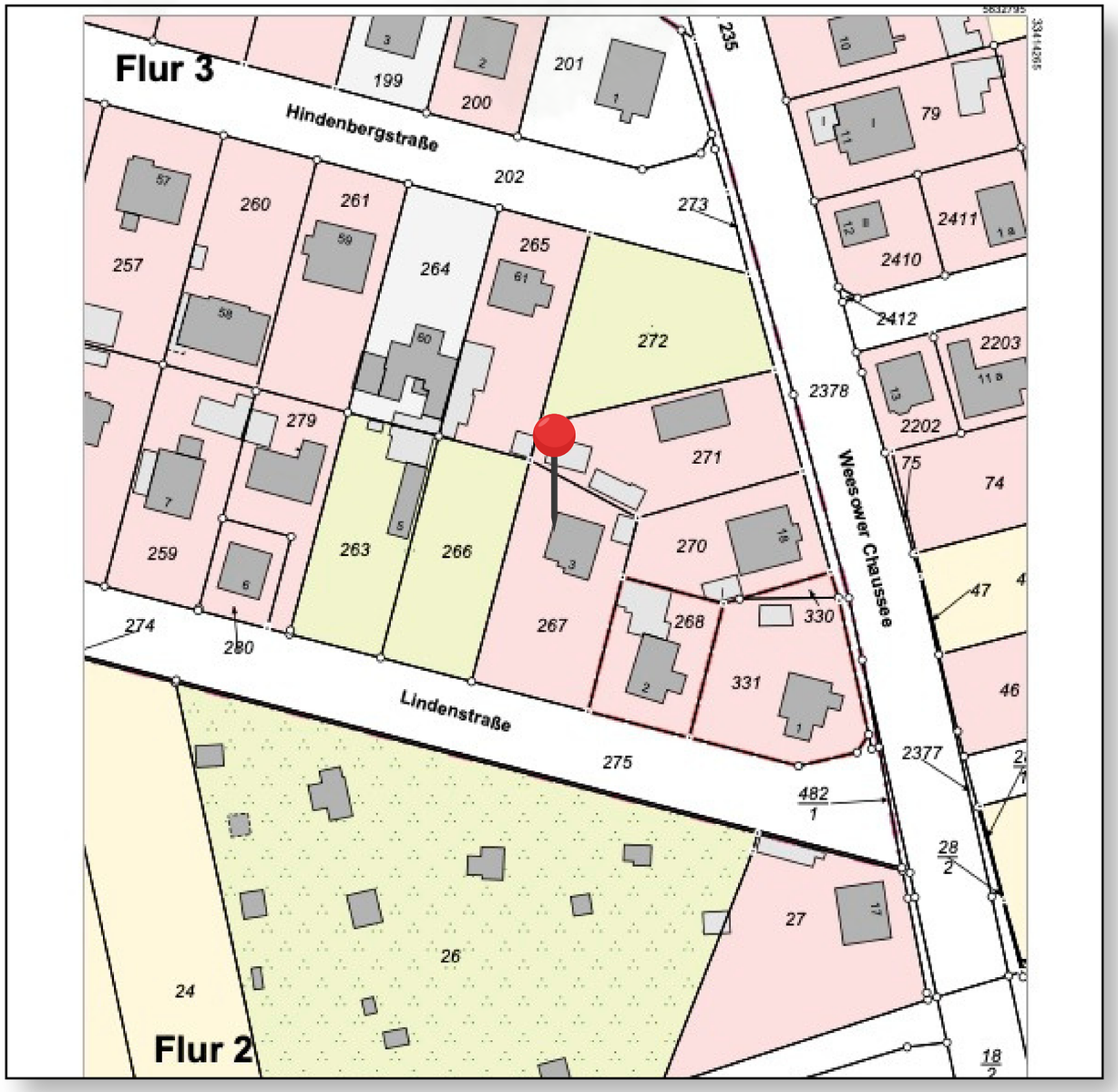
Küche:



Die Küche bildet mit ihren ca. 11 m² eine optimale Raumgröße für das gemeinsame Kochen und Zusammensitzen. Der helle Raum ist Richtung Westen ausgerichtet und bietet alles, was eine Küche benötigt. Neben Elektroherd und Kühl-/Gefrierkombination, zählt ebenfalls ein Geschirrspüler zum Inventar, das im Kaufpreis beinhaltet ist.

Lageplan:

Kreis	Barnim
Gemeinde	Werneuchen
Gemarkung	Werneuchen
Flur	3
Flurstück	267



HESCH IMMOBILIEN
IMMOBILIENMAKLER

Die nächsten Schritte für den Kauf dieser Immobilie

- Besichtungstermin vereinbaren
- Kaufabsicht signalisieren & schriftlich bestätigen
- Finanzierung konkretisieren & Nachweis erbringen
- Notar wählen und Kaufvertragsentwurf in die Wege leiten

  (gerne über uns mit Vollmacht)
- Notartermin für Beurkundung ansetzen
- Beurkundung vollziehen und Übergabe planen

Provision:
Im Fall eines Kaufs der angebotenen Immobilie verpflichtet sich der Käufer zur einer Provisionszahlung in Höhe von 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises. Die Provision ist mit Beurkundung verdient und mit Rechnungsstellung fällig.

Rechtshinweis:
Alle zum Objekt gemachten Angaben beruhen auf den Angaben Dritter. Der Makler übernimmt für die Richtigkeit keine Haftung. Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe des Exposés – auch auszugsweise – an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung untersagt. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadenersatzansrpüche ausdrücklich vor. Dieses Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von HESCH Immobilien, Inh. Henning Schill.

HINWEIS – ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB):
Unsere AGB wurden zusammen mit dem vorher abgeschlossenen Maklervertrag/Provisionsvereinbarung übermittelt und schriftlich angenommen.

Unsere Services für Eigentümer

- kostenfreie Beratung mit marktgerechter Wertermittlung
- rechtssichere und strukturierte Verkaufsabwicklung
- Teilnahme an der Beurkundung durch den Notar
- ordnungsgemäße Objektübergabe mit Protokoll

Unsere Services für Interessenten

- Zusammenstellung der Objektunterlagen für Ihre Finanzierung
- Kaufvertragsabwicklung mit dem gewählten Notar (mit Vollmacht)
- Teilnahme an der Beurkundung
- ordnungsgemäße Objektübergabe mit Protokoll

HESCH IMMOBILIEN

Ansprechpartner: Henning Schill

Lindenstraße 7
16244 Schorfheide

01520 147 60 62 mail@hesch.immobilien

w w w . h e s c h . i m m o b i l i e n


HESCH
IMMOBILIEN
IMMOBILIENMAKLER