



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Hohen Neuendorf - Energieeffizienz A+



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_427	<b>Datum:</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>	79,20 m <sup>2</sup>
<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>Preis:</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>	Luftwärmepumpe
<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:

---

Willkommen in dieser modernen und energieeffizienten Immobilie (KfW 55) in Hohen Neuendorf! Diese ansprechende Wohnung bietet Ihnen auf ca. 79 Quadratmetern ein komfortables und zeitgemäßes Wohnambiente.

Die im Jahr 2016 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Energieeffizienz mit der Klasse A+, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Energiekosten optimiert.

Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und einer Badewanne und ist mit einem Fenster ausgestattet, was für eine angenehme Belüftung sorgt.

Besonders hervorzuheben sind die elektrischen Raffstores, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung, während die 3-fach verglasten Fenster für eine optimale Schalldämmung und Energieeffizienz sorgen.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse, die Ihnen auch Gartennutzung ermöglicht – ideal für Gartenliebhaber oder für gesellige Abende im Freien.

Zusätzlich gehört ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Wohnung, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz für Ihr Auto ist ebenfalls im Angebot enthalten, was Ihnen das Parken in der Umgebung erleichtert.

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage und ist ideal für Paare oder kleine Familien. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

## 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
- Terrasse mit 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

Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Terrasse



## Grundriss



## Exklusives-Marketing

Marketing material for Kensington Real Estate. It features a photograph of a row of houses with the text "EINFAMILIENHAUS IN BESTER LAGE" and "KENSINGTON". Below the photo is the text "Profizieren Sie von unserer Marketing-Expertise beim Verkauf Ihrer Immobilie!". The Kensington logo is at the bottom, with the tagline "FIRST PROPERTIES INTERNATIONAL".