

Gut modernisiertes EFH mit Vollkeller, Garage, überdachter Terrasse und Gartenpool mit Wohn- und Nießbrauchrecht für den Verkäufer auf einem 459 m² großen Grundstück in 16547 Birkenwerder zu verkaufen



Kauf mit Anzahlung und Ratenabzahlung möglich

Vorab wichtige Hinweise:

- **Keine sofortige Nutzung möglich, da der Verkäufer (68 Jahre alt) wohnen bleibt**
- **Kauf ohne Kredit, da das Wohnrecht im 1. Rang im Grundbuch steht**
- **Kauf mit hoher Anzahlung möglich (Restliche Abzahlung/ Leibrente über ca. 10 Jahre, Sicherheit über Bausparvertrag, Lebensversicherung oder Beleihung einer ETW möglich)**
- **Ideale Anlage für Kinder, Enkelkinder oder zur späteren eigenen Nutzung**

Lage:

Wer die Anbindung an die Stadt und die Vorzüge in der Natur liebt, fühlt sich in Birkenwerder wohl.

Das Grundstück befindet sich etwas abseits der B96a. Die S-Bahn und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Birkenwerder ist eine eigenständige Gemeinde und grenzt an Hohen Neuendorf, Bergfelde und liegt unweit vom nördlichen Berliner Stadtrand.

Nähere Infos erhalten Sie unter: <https://www.birkenwerder.de/>

Verkehr:

Die Verkehrsanbindung von Birkenwerder ist ausgezeichnet. **Hier fahren die S-Bahnlinien S1 und S8**, (Fußweg ca. 350 m in 4 Minuten, Sie hören aber die Bahn nicht). Die **Buslinie 822** fährt in Birkenwerder, Bergfelde und Hohen Neuendorf. Die **Autobahnanschlüsse** zur A 10 und der A 111 erreicht der Autofahrer kurzfristig, ebenso die B96 und B96A.

Entfernungen mit dem Pkw:

- Oranienburg	ca. 9 km	16 Min. (mit der S1 in 14 Min., RB 20 in 11 Min)
- Hennigsdorf	ca. 10 km	18 Min. (RB20 in 20 Min.)
- Velten	ca. 10 km	15 Min.
- Oberkrämer	ca. 15 km	13 Min.
- Wensickendorf	ca. 18 km	19 Min.
- Teschendorf	ca. 27 km	22 Min.
- Berlin Pankow	ca. 17 km	24 Min.
- Berlin Weißensee	ca. 24 km	31 Min.
- Berlin Spandau	ca. 23 km	37 Min.
- Berlin Prenzl. Berg	ca. 27 km	29 Min.
- Berlin Mitte	ca. 32 km	36 Min.
- Nauen	ca. 37 km	29 Min.,.

Besonderer Verkauf an Barzahler (also ohne Kredit):

Der Verkauf des Hauses ist interessant für Eltern, die für die Kinder oder Enkel mittelfristig vorsorgen wollen oder für sie selbst zum späteren Bewohnen.

Vorstellungen des Verkäufers:

- 1. Lebenslanges Wohnrecht für den derzeit 68 Jahre alten Verkäufer mit Eintrag im Grundbuch an erster Stelle. Das Wohnrecht wird auch gelöscht, wenn der Verkäufer ins Pflegeheim geht. Ein früher Auszug ist krankheitsbedingt möglich.*
- 2. Der Käufer darf keinerlei Änderungen am Haus und im Garten vornehmen oder anordnen, solange der Verkäufer im Haus wohnt.**
- 3. Sollte der Käufer das Grundstück ggf. weiter veräußern, müssen vorstehende Bedingungen und Vereinbarungen vom Zweitkäufer übernommen werden, was notariell vereinbart wird.*
- 4. Erlischt das Wohnrecht, sind der Verkäufer bzw. sein Erbe nicht verpflichtet einen Abriss des Gebäudes vorzunehmen (Beräumung nach Absprache).*
- 5. Der Verkäufer verpflichtet sich Gebäude- und Freiflächen laufend zu pflegen.*
- 6. Alle Betriebs- und Heizkosten, sowie die Instandhaltungen gehen zu Lasten des Verkäufers.*

Beschreibung

Das massiv erbaute (mit Ytong/ Porenbeton + Putz) 1,5-geschossige Haus (außen ca. 9,6 x 8,76 +1,5 m²) **mit Keller wurde 1986 erbaut grundlegend saniert und modernisiert.** Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine **Garage**, ein Gerätehaus, ein Carport fürs Motorrad o.ä. und ein **Gartenpool**.

Das Haus hat **4 Zimmer zzgl. ein Gästezimmer im KG, 2 Bäder, einen kleinen Balkon und eine überdachte Terrasse direkt am Haus in Richtung Garten und Pool.**

Die Wohnfläche beträgt ca. 107 m², die Nutzfläche mit Keller beträgt ca. 175 m², die Bruttogrundfläche des Hauses 253,63 m² und der Bruttorauminhalt 601,57 m³.

Nachfolgende Modernisierungen sind erfolgt:

- 1982 – Garagenbau/ massiv, 2008 Garagenschwinger
- 1995 – Kupferkabel verlegt
- 1998 – Dachneueindeckung/ Ziegel
- 1999 – Einbau von **Thermofenstern**
- 2008 – Zufahrt zur Garagenauffahrt befestigt
- 2018 – **Gartenpool** errichtet
- 2024 - Einbau einer Buderus **Brennwerttherme** mit 20,4 kW



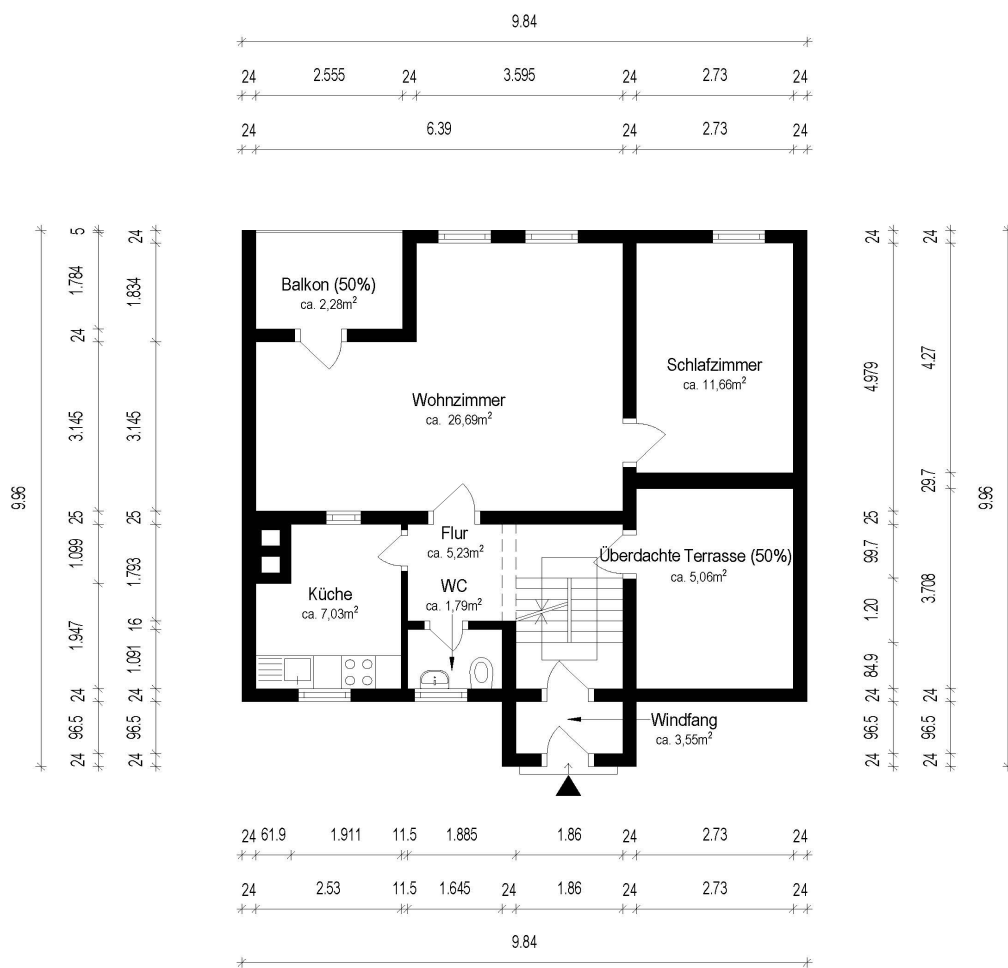
Außenanlagen und Erschließung:

1. **459 m² großes Grundstück** (ca. 17 m Straßenfront, Tiefe ca. 27 m)
2. Das Grundstück ist umzäunt, Wege und Zufahrt sind gepflastert
3. Toreingang mit Türöffner
4. Pkw-Zufahrt mit elektrischem Zufahrtstor und Fernbedienung
5. **Gartenpool** mit Sandfilteranlage, ca. 15 m³ Wasser
6. Gepflasterter **Terrassenbereich am Pool**
7. **Garage massiv (außen 5,48 m x 3,68 m, Torbreite 2,20 m)**, 2 Fenster vorhanden, Betonfußboden, befestigte Zufahrt, **Kraftstromanschluss** in der Garage
8. Vor der Garage noch **3 Stellplätze**
9. **1 Carport**, gepflastert fürs Motorrad oder Fahrräder
10. **1 Geräteschuppen**, massiv, 1 Fenster, Betonfußboden
11. Gepfleger Garten mit Rasen, Blühsträuchern, Blumen und Hecken
12. Das Grundstück ist **voll erschlossen** mit Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Kraftstrom, TV über SAT, Telefon; **DSL** ist verfügbar, **Gartenwasserzähler** vorhanden, Die Straße ist befestigt

Ausstattung Erdgeschoss:

Zugang von der Gartenseite, Raumhöhe 2,50 m, Türhöhe 2 m, Wohn- und Schlafzimmer sind mit Absicht mit Rippenheizkörpern versehen, da sie länger die Wärme halten

- ca. 3,55 m² Windfang mit Laminat und Zugang zum Keller
- ca. 5,23 m² Flur mit Laminat über 5 Stufen vom Windfang
- ca. 10,12 m² überdachte und geflieste Terrasse mit kurzer Treppe zum Garten
- ca. 1,80 m² Duschbad mit Fenster, Raumhoch gefliest, Handtuchtrockner vorhanden
- ca. 7,00 m² Küche mit Ausstattung, Platz für Esstisch vorhanden
- ca. 26,70 m² helles Wohn- Esszimmer mit Parkettfußboden, Zugang zum überdachten Balkon
- ca. 4,56 m² gefliester überdachter Balkon
- ca. 11,66 m² Schlafzimmer mit Laminat



EG



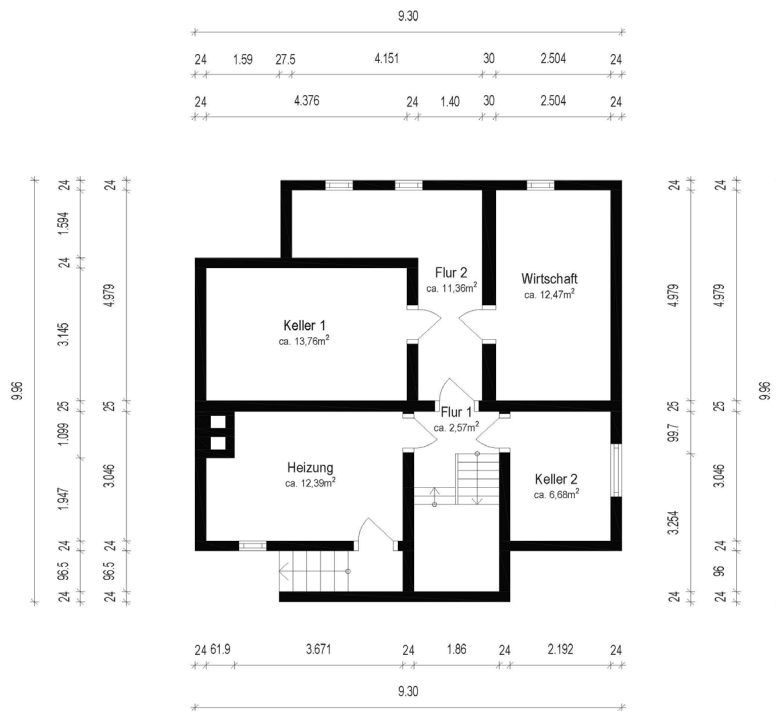
Treppe zum Dachgeschoss mit Oberlichtfenster

Dachgeschoss mit 44 m² Wohnfläche und ca. 59 m² Nutzfläche:

Höhe 2,30 m, Drempelhöhe 1,00 m

- ca. 9,15 m² Flur
- ca. 0,42 m² Abstellraum
- ca. 13,81 m² Schlafzimmer 1 mit textilem Belag
- ca. 15,19 m² Schlaf-, Kinderzimmer mit Laminatfußboden
- ca. 5,49 m² Wannenbad, raumhoch gefliest, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss

Ausziehleiter zum Spitzboden, Boden zum DG gedämmt



KG

Sonstiges:

Der Bodenrichtwert beträgt aktuell = 340,00 Euro je m² + 10 %, da das Grundstück kleiner als 750 m² ist, also 374,- €/ m² (gesamt: 171.666,- €).

Der Energiebedarfswert beträgt 108,34 kWh/ m²/ Jahr. Dies entspricht der Effizienzklasse D.

Die **Gebäudeversicherung** pro Jahr beträgt 250 Euro, die **Grundstückssteuern** 75,21 Euro/ Jahr. Die monatlichen Heizkosten betragen ca. 232,- € inklusive Warmwasser.

Bei Kaufinteresse können wir gern einen Besichtigungstermin vereinbaren

Kaufpreis, Anzahlung und Abzahlung: nach Vereinbarung (Grundlage 380.000,- € Kaufpreis)

Käufer- und Verkäufer-

Provision zu je ½: 3,57 % vom Kaufpreis inkl. Der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Kontakt: Sylvia Houschka – Immobilien seit 2004
 Frau Sylvia Houschka
 Siegelstraße 13,
 16562 Hohen Neuendorf OT Bergfelde
 Mobil : 0162 – 24 310 24
 Tel.: 03303 – 50 76 39 Fax: 03303 – 50 76 43
 Mail : info@houschka-immobilien.de
 Web: www.houschka-immobilien.de
 Ust.-ID-Nr. DE 237709896 – Einzelunternehmerin

Öffnungszeiten:

Mo. – Do.: 10:00 – 19:00 Uhr

Fr.: Geschlossen

Sa.: 11:00 – 15:00

So.: Termine nach Vereinbarung