

Sehr gut modernisiertes EFH mit Vollkeller, Garage, großem Wintergarten und Balkon mit Nießbrauchrecht für 4-5 Jahre für den Verkäufer auf einem 819 m² großen Grundstück in 16562 Hohen Neuendorf OT Bergfelde zu verkaufen



Kauf mit Anzahlung und Leibrente möglich – Wohnrecht für ca. 5 Jahre

Vorab wichtige Hinweise:

- **Keine sofortige Nutzung möglich, da der Verkäufer (88 Jahre alt) wohnen bleibt für ca. 4-5 Jahre**
- **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 und Ihre LV)**
- **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 Bergfelde wohl. Wenn Sie gute Berlinanbindung mögen, gern Fahrrad fahren und ausgedehnte Waldspaziergänge mögen, dann sind Sie in Bergfelde richtig.

Das Grundstück befindet sich etwas abseits der B96a in Richtung Birkenwerder fast am Wald in einer kurzen Sackgasse.

Bergfelde ist ein Ortsteil der Stadt Hohen Neuendorf und grenzt direkt an den nördlichen Berliner Stadtrand und ans Mühlenbecker Land ohne **Fluglärm**. Die Bebauung in Bergfelde ist durch Einfamilienhäuser, Stadt villen und noch einige Wochenend-Bungalows geprägt.

Einkaufsläden wie REWE und NORMA sind fußläufig gut erreichbar, ebenso 2 Friseure, Ärzte, Physiotherapie und 1 Blumenladen sind vor Ort. Größere Discounter befinden sich in Hohen Neuendorf und Birkenwerder. Eine **Evangelische Kirche aus dem Jahre 1933 steht dicht an der neu erbauten **Grundschule**. Diese befindet sich in der Schulstr.2 und 2 KITA sind gut fußläufig erreichbar. 7 weitere Schulen sind in der näheren**

Umgebung, einschließlich Gymnasium. Ein großer Spielplatz für die Kleinen liegt an der Lehnitzstraße und der neue Fußballplatz in Bahnhofnähe.
Nähere Infos unter www.hohen-neuendorf.de



Verkehr:

Die Verkehrsanbindung von Bergfelde ist ausgezeichnet. **Mit der S1 von Birkenwerder und Hohen Neuendorf oder der S8 von Bergfelde gelangen Sie schnell zur Berliner Innenstadt**, nach Potsdam und Grünau (Fußweg ca. 700 m in 10 Minuten). Die **Buslinie 809** bringt Sie nach Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Glienicke und zur S-Bahnstation Berlin Frohnau. Die **Buslinie 822** fährt ebenfalls in Bergfelde. Die **Autobahnanschlüsse** zur A 10 und der A 111 erreicht der Autofahrer in ca. 3 km.

Entfernungen mit dem Pkw:

- Oranienburg	ca. 10 km	17 Min.
- Hennigsdorf	ca. 12 km	19 Min.
- Berlin Pankow	ca. 14 km	21 Min.
- Berlin Weißensee	ca. 24 km	31 Min.
- Berlin Spandau	ca. 23 km	37 Min.
- Berlin Prenzl. Berg	ca. 25 km	32 Min.
- Berlin Mitte	ca. 32 km	37 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 88 Jahre alten Verkäufer mit Eintrag im Grundbuch an erster Stelle. Das Wohnrecht wird auch gelöscht, wenn der Verkäufer ins Pflegeheim geht. Ein früherer Auszug in ca. 4-5 Jahren ist möglich.*
2. *Der Käufer darf keinerlei Änderungen am Haus und im Garten vornehmen oder anordnen, solange der Verkäufer im Haus wohnt. (Die Fassade muss erneuert werden, Einigung nach Absprache, Kosten ca. 25.000,- €).*

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 1,5-geschossige Haus wurde **1986** erbaut und ab 2019 grundlegend saniert, modernisiert und umgebaut. Das Haus ist voll unterkellert. Die Innenwände sind ebenfalls massiv gemauert. Der **Keller** ist heraus gebaut, so dass Sie auch einen guten Lichteinfall im Keller haben. Zusätzlich befindet sich unter dem neu errichteten Wintergarten die **Garage**, die aktuell als Werkstatt genutzt wird. **Das Haus ist ab 2018 komplett modernisiert und saniert worden für ca. 210.000,- Euro.**

Das Haus hat **4 Zimmer, davon ein Gästezimmer im KG** und einen großen **Wintergarten**, wobei aus dem sehr großen Wohn- Essbereich im Erdgeschoss wieder 2 Zimmer errichtet werden könnten. Außerdem haben Sie ein **Gäste-WC im EG**, eine **Einbauküche + eine Küchenzeile** im Wintergarten, **1 Duschbad im DG** und ein **Wannenbad im Keller**. Im Flur im EG befindet sich zusätzlich noch ein **Büroarbeitsplatz**.

Die Wohnfläche beträgt ca. 170 m², die Nutzfläche mit Keller, Anbau und Wintergarten beträgt ca. 305 m², die Bruttogrundfläche 442 m² und der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt 1.064,92 m³.

Modernisierungen:

2013 Dachneueindeckung (Fa. Braas, Rubin 9V, Kastanie seidenmatt)

2018 – 2024: Komplettsanierung und Umbau. Maler- und Fußbodenarbeiten, neuer Elt-Netzanschluss 100 Ampere, 2021 Erneuerung Trinkwasseranschluss, 2021 komplett neue Fenster 3-fach Verglasung, Umbau Terrasse zum Wintergarten mit Heizkörper, Einbau neuer Treppen und Versetzung der vorherigen Treppen, Baderneuerungen, Einbau neuer Innentüren.

2021 Einbau eines Wolf-Gebläse-Brenner mit Warmwasseraufbereitung, Schornstein-sanierung, Heizung mit Wärmerückgewinnung

Außenanlagen und Erschließung:

1. **819 m² großes Grundstück** (20m Straßenfront, hinten 17m, Tiefe ca. 44m im Mittel)
2. Das Grundstück ist umzäunt, Wege und Zufahrt sind gepflastert
3. Regenauffang vorhanden, ca. 1.500 l zur Gartenbewässerung
4. **Hundezwinger im Gartenbereich + Innenraum im KG**
5. **Gartenteich** mit Pumpe, ca. 12.000 l
6. **Carport** mit Jalousie für 2 Pkw
7. **Garage** mit Zugang zum Keller unter dem Wintergarten mit Kraftstromanschluss (wird zur Zeit als Werkstatt genutzt)
8. **3 Stellplätze**
9. Gepflegter Garten mit Rasen, Koniferen, Rhododendron, rotem und weißen Wein bepflanzt, 2 Pflaumenbäume, 2 x Blutpflaume und Beerensträucher.
10. Das Grundstück ist **voll erschlossen** mit Wasser, Abwasser, Strom, Kraftstrom, TV über SAT, Antenne BVB-T oder W-LAN, Telefon; **DSL** ist verfügbar, Gartenwasserzähler vorhanden, Regenauffang vorhanden, Heizung **Wolf-Gasbrennwertkessel** mit Warmwasseraufbereitung, Einbau 2024, kurze Anliegerstraße (**Sackgasse** in Waldnähe) ist **nicht** befestigt, soll es auch nicht werden, eine leichte Befestigung mit Schotter erfolgt alle 2 Jahre.



Ausstattung EG/ Hochparterre (38-40-iger Wandstärke):

Zugang erhöht über eine Steintreppe, Raumhöhe 2,50 bis 2,60m, Wände in Glattputz, keine Fußbodenschwellen, Fußböden gefliest mit Feinstein in Dielenoptik,

- ca. 2,19 m² Eingangsbereich, Fußboden Marmor
- ca. 9,45 m² Flur/ **Diele** mit Garderobenecke
- ca. 9,5 m² **Schreibtischplatz**, Glastür zum Flur, Heizkörper und Fenster vorhanden
- ca. 49 m² helles großes **Wohnzimmer**, 2 Fenster + 2 Panoramafenster zum Wintergarten, Zimmer 2-geteilt in Wohn- und Essbereich
- ca. 45 m² überdachter und geschlossener **Wintergarten** mit Heizkörper, Küchenzeile und Blick zum Garten, Ausgang zum Garten über eine Treppe, davor noch ca. 4,5 m² kleine Außenterrasse
- ca. 2,35 m² gefliestes **Gäste-WC** mit Fenster
- ca. 12,8 m² **Küche** mit Einbauküche (ist im KP enthalten) mit Geschirrspüler, Dampfgarer, Backofen usw.
- 2 neue Treppen zum Dachgeschoss und Kellerbereich/ Buche massiv



Dachgeschoss:

Höhe 2,60 m, Drempehhöhe 1,35m, TV in 2 Zimmern und Bad

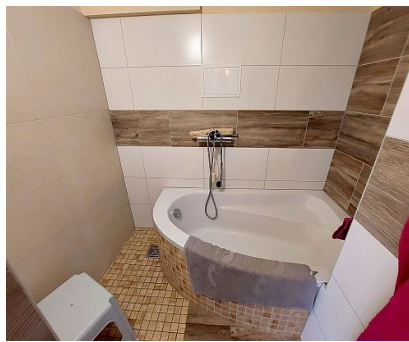
- ca. 9,8 m² Nutzfläche Diele mit Heizkörper und Fenster, Holzdielung, darüber textiler Belag
- ca. 22 m² Zimmer 1, Zugang zum **Balkon**, Laminatfußboden
- ca. 7,2 m² überdachter Balkon, gefliest (Schweizer Balkon)
- ca. 15 m² Zimmer 2 mit Laminatfußboden, zur Zeit **Ankleidezimmer** mit Einbauschränk
- ca. 8,7 m² gefliestes **Duschbad** mit Fenster

Ausziehleiter zum Spitzboden vom Balkon aus, Kaltdach, aber Fußboden mit ca. 18 cm gedämmt + USB-Platten als Ablagefläche, ca. 49 m² Grundfläche



Kellergeschoss ca. 109 m² Nutzfläche (38-40-iger Wandstärke):

3 Zugänge (von innen, vom Garten und über die Garage), Höhe 2,00 bis 2,15 m, Fenster von außen vergittert, Keller größtenteils mit Heizkörper, davon ein ca. 19 m² **Gästezimmer**, ein ca. 5,7 m² großes **Wannenbad**, 1 ca. 10,7 m² **Büro** und eine ca. 17 m² **Garage**, die allerdings als Werkstatt genutzt wird und ein Hauswirtschaftsraum und andere Räume, siehe Grundriss.



Sonstiges:

Der Bodenrichtwert beträgt aktuell = **380,00 Euro je m²**.

Der Energieverbrauchswert beträgt 87,27 kWh/ m²/ Jahr, entspricht Effizienzklasse C. Die **Gebäudeversicherung** pro Jahr beträgt 432,41 Euro, die **Grundstückssteuern** 355,26 Euro/ Jahr.

Bei Kaufinteresse können wir gern einen Besichtigungstermin vereinbaren

Kaufpreis-Anzahlung und Ratenabzahlung: nach Vereinbarung
(Grundlage ca. 540.000,- €, verhandelbar)

Käufer- und Verkäufer-

Provision zu je ½: 2,38 % vom Kaufpreis inkl. Der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Kontakt:

Sylvia Houschka – Immobilien
Frau Sylvia Houschka
Siegelstraße 13,
16562 Hohen Neuendorf OT Bergfelde
Tel.: 03303 – 50 76 39 Fax: 03303 – 50 76 43
Mobil : 0162 – 24 310 24
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