www.Houschka-Immobilien.de
SYLVIA HOUSCHKA

Mögen Sie den Charme alter Häuser?
Sanierungsbedürftiges Haus, Baujahr 1915, mit 3 + 2 halben Zimmern und Teilkeller auf einem 709 m² großem Grundstück in 16562 Hohen Neuendorf OT Bergfelde zu verkaufen





Lage:
Abgehend von der L 171, die die B96 und B96a verbindet, liegt das Haus sehr ruhig. Schnell erreichen Sie sowohl den Wald in Richtung Berlin Frohnau, den Hubertussee, Tennisplatz oder das Zentrum von Bergfelde und der Stadt Hohen Neuendorf.

Bergfelde ist ein Ortsteil der Stadt Hohen Neuendorf (ca. 27.300 Einwohner) und **grenzt direkt an den nördlichen Berliner Stadtrand**. Die Berliner haben den **Erholungswert** der Gegend zu schätzen gelernt. Ausgedehnte **Wälder** laden zum Spazieren gehen ein und gut **ausgebaute Radwege** werden genutzt. Mehrere Sportvereine werden rege genutzt.

2 Discounter und Getränkemarkt befindet sich ebenso im Ort, wie Friseur, Physiotherapie, Schule, KITA und Ärzte. In Hohen Neuendorf und Birkenwerder haben Sie KAUFLAND, ALDI usw., etliche Ärzte, -zig Vereine und viele Restaurants und alles was der moderne Mensch heute so mag.
KITA und Grundschule mit Hort sind mit dem Fahrrad in 5 Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit der **S1 und S8 von Hohen Neuendorf** oder **S8 von Bergfelde** kommen Sie schnell zur Berliner Innenstadt, nach Potsdam und Grünau. Die **Buslinie 809** bringt Sie nach Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Glienicke und zur S-Bahnstation Berlin Frohnau. Die Autobahnanschlüsse zur A 10 und der A 111 erreicht der Autofahrer in ca. 4 km.

Entfernungen mit dem Pkw:

- Oranienburg	ca. 13 km	22 Min.
- Bernau	ca. 21 km	29 Min.
- Berlin Tegel	ca. 12 km	24 Min.
- Berlin Pankow	ca. 13 km	20 Min.
- Berlin Weißensee	ca. 22 km	38 Min.
- Berlin Prenzl. Berg	ca. 18 km	35 Min.
- Bln. Reinickendorf	ca. 15 km	26 Min.

www.Houschka-Immobilien.de
SYLVIA HOUSCHKA

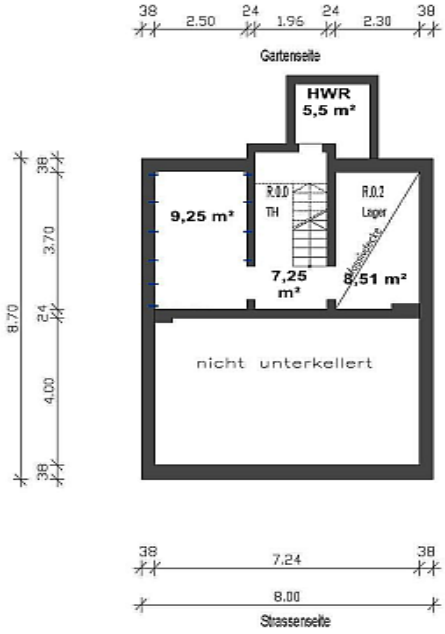
Beschreibung:
Ich vermittle wieder Mal ein Haus, **welches für einen Handwerker geeignet ist**. Es wurde **1915** erbaut mit **Teilkeller** und ist teilmodernisiert. Das Haus (außen 8 x 8,70m) hat eine Wohnfläche von ca. **108 m²** und eine Nutzfläche von ca. **143,54 m²** mit Teilkeller + Bodenraum. Es stehen **5 Zimmer** zur Verfügung (davon 2 kleinere), eine Küche, ein Hauswirtschaftsraum und ein Bad.

Die **Doppelrahmenfenster** im **Erdgeschoss** haben **Rollläden**. Das gesamte Haus hat **Holzdielung**, darüber textilen Belag (außer (Bad Decke ist massiv). Die **Elektroleitungen** sind schon mit K**upferkabel**.
1975 Fassade hat Spritzputz bekommen mit anschließendem Anstrich
2001 wurde das Niederspannungsnetz erneuert.
2002 wurde das Dach neu eingedeckt mit Dachziegel Fabrikat KORAMIK N91, weinrot **glasiert** (Edelengobe) inkl. Sturmverklammerung, Dachrinnen und Nebenleistungen (25.306,51 €).
2021 wurde ein Bosch Gasbrennwertgerät mit 20 kW mit Warmwasserspeicher eingebaut.
Okt. 2026 sind keine belastbaren Holzschutzmittel nachgewiesen lt. PiCA Prüfinstitut Chemische Analytik GmbH**.**

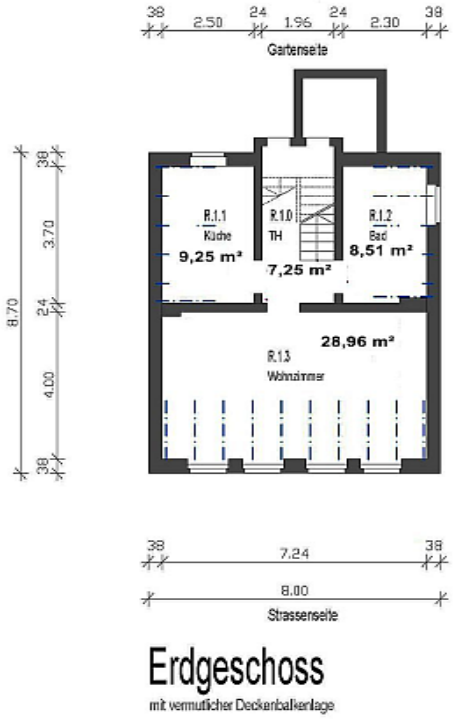
Das Haus wird mit Gas beheizt, der **Energiebedarfswert** liegt bei 214,76 kWh/ m²/ Jahr (= Effiziensklasse G) Es wurden ungarische Aluminiumheizkörper eingebaut (rosten nicht und sie werden schnell warm).

Sanierungs- und Modernisierungsleistung erforderlich:
Siehe separate PDF Anlage: Zusammenfassung des Baugutachters mit Kostenzusammenstellung. Diese beläuft sich auf 76.062,61 Euro **brutto**, je nach Beauftragung bzw. Eigenleistung. **Förderungen** sind hier bei der Wärmepumpe etwa 12.000,- €, bei den Fenstern ca. 8.000,- € und bei der Dachbodendämmung ca. 5.000,- € zu rechnen laut Baugutachter.

Außenanlagen und Anschlüsse:
- Grundstücksgröße 709 m² (ca. 18,10 x 39,17m), wobei das Grundstück im hinteren Bereich viel schmaler wird).
- Zufahrt und Auffahrt sind befestigt
- Das Grundstück ist umzäunt und etwas wild bewachsen mit etlichen Sträuchern. Hier haben Sie also noch gut eigene Gestaltungsmöglichkeiten.
- Etliche kleine Schuppen befinden sich auf dem Grundstück, die ehemals für Tierhaltung und als Schuppen genutzt wurden. Eine kleine **Garage** ist links vom Haus errichtet.
- Das Grundstück ist voll erschlossen inkl. Gartenwasserzähler und Telefonanschluss. Die Straße ist befestigt.



Kellergeschoss



Erdgeschoss
mit vermutlicher Deckenbalkenlage

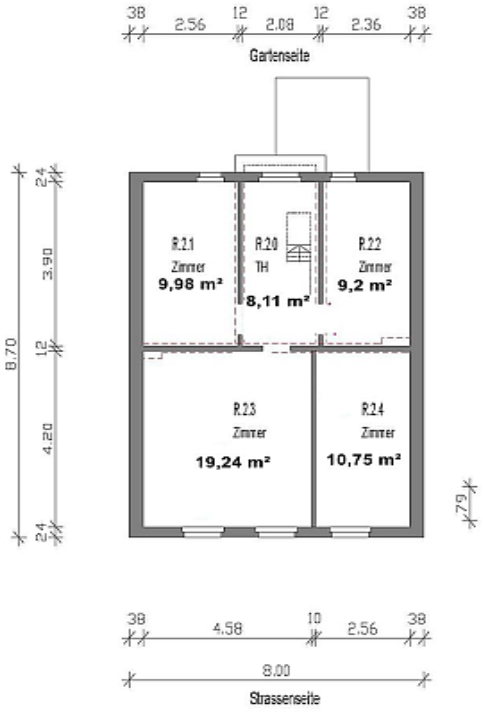
Ausstattung KG - Teilunterkellert:
Nutzfläche ca. 26,8 m², Raumhöhe 2,05, Flur und 2 Räume

Ausstattung Erdgeschoss:
Wohnfläche ca. 59,5 m², Raumhöhe 3,10m, **elektrische Rollläden** vorhanden, **Holzdielung** in allen Zimmern und in der Küche, darüber textile Beläge. In der Küche muss die Holzdielung ausgetauscht werden. Das ca. 29 m² große Wohnzimmer hat 4 Fenster und ist 2-geteilt mit einem Rundbogen in Wohn- und Essbereich. Von der Küche zum Wohnzimmer gibt es eine praktische Durchreiche. Zur Gartenseite ist ein kleiner Anbau mit einem **Hauswirtschaftsraum** mit Fenster, der Heizung und einem **Waschmaschinenanschluss**.

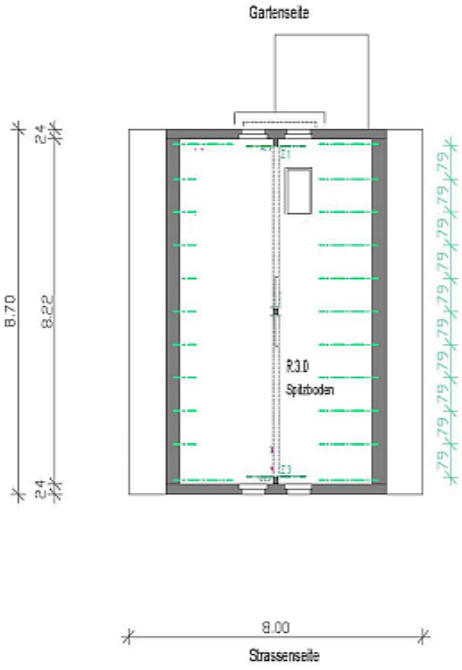
Holztreppe vom EG zum DG, Treppenhaus mit schönem Fenster

Ausstattung Dachgeschoss:
Nutzfläche ca. 57,3 m², Raumhöhe 2,75m, **Holzdielung** in allen Räumen, 4 Zimmer mit ca. 19, 11, 10 und 9 m² (eigentlich 2 + 2 halbe Zimmer). **Im 9,2 m² Zimmer könnte, da die Stränge im EG liegen, ein Duschbad errichtet werden.**

Holztreppe zum offenen Spitzboden:
Nicht ausgebaut, Unterspannbahn unter den Ziegeln nicht gedämmt, eine Dämmung am Boden ist erforderlich.



Dachgeschoss



Spitzboden

Sonstiges:
Der Bodenrichtwert beträgt 387,60 €/ m². Die Gebäudeversicherung 294,44 €/ Jahr und die Grundstückssteuern für 2026 = 220,41 Euro.
Bei Interesse können wir gern einen Besichtigungstermin vereinbaren

Kaufpreis: **338.000,- Euro**

Käuferprovision: **2,38 % vom Kaufpreis incl. MwSt.**

Kontakt: **Sylvia Houschka – Immobilien, Siegelstraße 13**
16562 Hohen Neuendorf
Tel.: 03303 – 50 76 39
Fax: 03303 – 50 76 43
Mobil: 0162 – 24 310 24,
E-Mail: info@houschka-immobilien.de
Web : www.houschka-immobilien.de

Öffnungszeiten:
Mo. - Do.: 10:00 - 19:00 Uhr
Fr.: Geschlossen
Sa.: 11:00 - 15:00
So.: nach Vereinbarung
Termine immer nach Vereinbarung
USt.-ID-Nr. DE 237709896 - Einzelunternehmerin
Zuständige Aufsichtsbehörde: 16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Str. 2