



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot und pflegeleichtem Garten



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_446	<b>Stand vom:</b>	19.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Ort:</b>	16356 Werneuchen / Schönfeld	<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	230,00 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>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	1934-06-12
<b>Jahrgang:</b>	2008	<b>Baujahr Heizung:</b>	1920
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Endenergiebedarf:</b>	193.67 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:

---

Dieses charmante und vollständig renovierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920 vereint den historischen Charme eines alten Gebäudes mit modernem Wohnkomfort. Im Jahr 1993 wurde das Haus um einen Anbau erweitert und 2023 umfassend renoviert, sodass Sie es ohne weitere Arbeiten direkt beziehen können.

Im Erdgeschoss betreten Sie zunächst einen lichtdurchfluteten Wohnbereich, der durch große Fenster eine angenehme Atmosphäre bietet. Hier finden sich zwei einladende Wohnräume, die sowohl zum Entspannen als auch zum geselligen Beisammensein einladen. Angrenzend befindet sich die moderne, 2023 erneuerte Einbauküche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und genügend Platz für eine gemütliche Essecke bietet. Zudem finden Sie im Erdgeschoss ein großzügiges Tageslicht-Vollbad, das 2005 modernisiert wurde. Das Badezimmer ist mit einer zusätzlichen Dusche ausgestattet und bietet somit einen hohen Komfort.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein ca. 40 m<sup>2</sup> großer Raum, der sich ideal als Hauptschlafzimmer eignet. Durch einen begehbaren Kleiderschrank von etwa 7 m<sup>2</sup> bietet dieser Raum zusätzlich viel Stauraum für Ihre Kleidung und persönlichen Gegenstände. Ein weiterer Vorteil des Dachgeschosses ist der zusätzliche Stauraum im Spitzboden und einer kleinen Kammer, die sich perfekt für Ablagezwecke eignet.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage:

---

Die Liegenschaft befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Wohnstraße. Die Gegend ist von zahlreichen Bäumen gesäumt und schafft ein erholendes Wohnambiente. Östlich vor der Stadtgrenze der Hauptstadt, bietet Ihnen diese Lage somit ein grünes Paradies für Familien. Geprägt durch seine Einfamilienhäuser und Alleen sowie seine wald- und wasserreiche Umgebung mit zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten bietet Werneuchen ein gehobenes Wohnumfeld und erstreckt sich über acht Ortsteilen mit fast 10.000 Einwohnern. Im Ort Werneuchen befinden sich Kindergärten und Schulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Apotheke, Sparkasse, Restaurant, Bäcker, Imbiss, Post, Friseur, Kosmetik, etc.). Genießen Sie die Vorzüge von Werneuchens Infrastruktur mit dem Charme einer grünen Dorfrandlage und lassen Sie sich von der idyllischen Kleinstadt begeistern!

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist optimal.

Vom nahe gelegenen Bahnhof gelangen Sie mit der Regionalbahn RB 25 in die Berliner Innenstadt oder ins weitere Umland. 1x stündlich fährt die NEB zum Bahnhof Berlin-Lichtenberg (Fahrzeit ca. 32 Minuten) mit Anschluss an die Berliner City. Mit dem Auto erreichen Sie über den Berliner Ring (A 10) und der B 158 die Ziele, wie z. B. den S-Bahnhof Ahrensfelde mit weiterer Anbindung in ca. 17 Minuten (ca. 18 km) und über die B 158 und zusätzlich über die B2 / B1 in ca. 45 Minuten (ca. 39 km) Stadtmitte.

Zusammenfassend bietet Werneuchen eine perfekte Kombination aus Natur, familiäres Leben und die Nähe zur Hauptstadt.

## Ausstattung:

---

### Ausstattung und Technik:

- Massives Haus aus den 1920er Jahren
- 40 cm starke Außenwände mit Luftschicht und zusätzlicher Wärmedämmung
- Voll unterkellert
- Ölheizung von „Viessmann“ mit vier 1000 l Tanks
- Dach 1993 neu gedeckt mit „Braas“ Dachsteinen
- Modernisiertes Bad (2005) mit Tageslicht und zusätzlicher Dusche
- Einbauküche
- 2023 modernisierte Zimmer im Erdgeschoss und Küche
- 2023 modernisiertes Dachgeschoss
- 2023 neu angelegter Garten
- Gasanschluss liegt vor dem Haus
- Schnelles Internet per LTE verfügbar
- Wasser, Abwasser und Strom sind angeschlossen

## 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, einschließlich 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

---

Hauseingang



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Einbauküche



Einbauküche



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

