

# Vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Lage



Hindenbergstraße 57

16356 Werneuchen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 157570916  
Objekt-Nr.: 25/04



**brenta real**

**Ihr Ansprechpartner:**

Brenta Real GmbH & Co. KG

Herr Philipp Stenzel

E-Mail: philipp.stenzel@brenta-real.de

Tel: +49 30 912029634

Mobil: +49 176 34249145

Web: <http://www.brenta-real.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	1.063,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	82,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1981
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	136,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1993
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Provision für Käufer: 3,57% inkl. MwSt

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%.



### Hindenbergstraße 57

16356 Werneuchen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR

#### Objektbeschreibung:

Dieses solide und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup>.

Mit insgesamt vier Zimmern und zwei Bädern eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare, die großzügige Raumverhältnisse schätzen.

Das Haus befindet sich auf einem voll erschlossenen 1.063 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt mit einem großen Vorgarten sowie einer langen Einfahrt, die zu einem Carport und zwei geräumigen Garagen führt.

Hinter dem Haupthaus erstreckt sich eine ca. 24 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Angrenzend befindet sich der einladende Poolbereich, der mit hochwertigen Natursteinen gepflastert wurde und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Küche aus dem Jahr 2017. Ausgestattet mit einem modernen Kochblock und allen gängigen Elektrogeräten verwandelt sie das Kochen in ein echtes Erlebnis.

Die Immobilie verfügt über eine Vollunterkellerung mit vier beheizbaren Räumen und einem Flur, die derzeit auch als Wohnraum genutzt werden. Über den Hausanschlussraum besteht ein separater Zugang zum Keller über die Rückseite des Hauses.

Mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Zudem bietet der große Dachboden zusätzlichen Stauraum.

Das gesamte Anwesen ist mit einer intakten Umfriedung aus Holz- und Maschendrahtzäunen gesichert. Das nachbarschaftliche Umfeld wird als freundlich, rücksichtsvoll und hilfsbereit beschrieben.

Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert. So wurde im Jahr 2021 eine neue Hauseingangstür eingebaut und der Eingangsbereich erweitert, um zusätzlichen Raum zu schaffen. Die Fußböden wurden 2020 mit Laminat versehen, wobei der darunterliegende Originalfußboden aus Stäbchen-Parkett noch vorhanden und gut erhalten ist.

Die Immobilie wird über eine Gastherme beheizt und weist einen guten technischen Standard auf.

Erleben Sie dieses besondere Zuhause in unserem 360°-Rundgang und entdecken Sie viele weitere Details!

Bei Fragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Mit unserem 360°-Rundgang haben Sie die Möglichkeit, viele Details selbst zu entdecken.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

#### Ausstattung:

Einfamilienhaus, Baujahr 1981  
Wohnfläche: ca. 168 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen  
Grundstück: 1.063 m<sup>2</sup>, voll erschlossen  
Reihengrundstück mit eigener Zufahrt zur Straße  
Ortslage: Dorf/ländliches Gebiet  
4 Zimmer, 2 Bäder (Duschbad EG, Badezimmer OG)  
Vollunterkellerung (ca. 77 m<sup>2</sup>) mit 4 beheizbaren Räumen und separatem Eingang  
Dachgeschoss nicht ausgebaut, bietet zusätzlichen Stauraum  
Große Küche (2017) mit Kochblock und modernen Elektrogeräten  
Fenster doppelt verglast  
Überdachte Terrasse (ca. 24 m<sup>2</sup>)  
Poolbereich mit Natursteinpflasterung  
Großer Vorgarten  
Lange Einfahrt mit 1 Carport & 2 Garagen  
Intakte Umfriedung mit Holz- und Maschendrahtzäunen  
Lagerrichtung der Hauptwohnräume: Süden, Westen & Osten  
Heizungsart: Gastherme  
Anschlüsse: Gas, Wasser, Elektro, Kanal, Internet, Telefon & Satellit  
Erschließung: Ausgebaute Straße (Tempo 30)  
Bauweise: Massiv  
Fassade: Putz  
Dach: Blechdach, Satteldach

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in Werneuchen, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Barnim in Brandenburg. Werneuchen liegt östlich von Berlin, zwischen Bernau und Strausberg, und bietet eine ideale Kombination aus naturnaher Erholung und guter infrastruktureller Anbindung. Mit etwa 10.000 Einwohnern vereint die Stadt eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer wachsenden wirtschaftlichen Struktur.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Grundschule, drei Kindergärten, verschiedene Sportvereine sowie medizinische Einrichtungen. Zudem gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche handwerkliche sowie industrielle Betriebe. Werneuchen bietet somit eine ideale Umgebung für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße B158 verbindet Werneuchen mit dem Berliner Ring und dem brandenburgischen Umland. Berlin ist nur ca. 20 Kilometer entfernt und bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Eine nahegelegene Bushaltestelle, die in nur 1 Minute zu Fuß zu erreichen ist, sorgt für eine unabhängige Mobilität, insbesondere für Kinder und Jugendliche.

Die Immobilie liegt in einer gepflegten Einfamilienhaussiedlung, die eine angenehme Nachbarschaft und ein ruhiges Wohnumfeld bietet. Mit dem Fahrrad lassen sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs problemlos erreichen. Das Haus ist südöstlich ausgerichtet und profitiert den ganzen Tag über von viel Licht und Sonnenschein.



**Hindenbergstraße 57**

16356 Werneuchen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 485.000,00 EUR

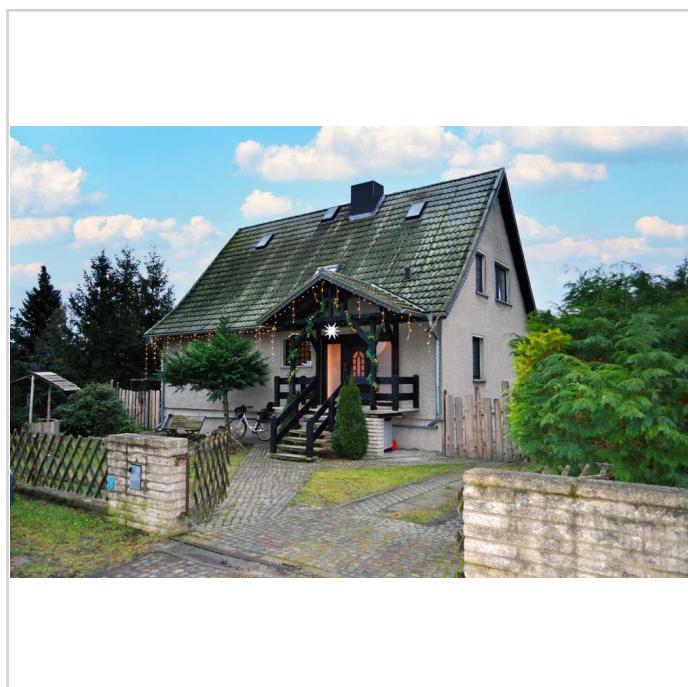
Erleben Sie selbst die Vorteile dieser soliden und gut angebundenen Immobilie in Werneuchen.

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.werneuchen-barnim.de](http://www.werneuchen-barnim.de).

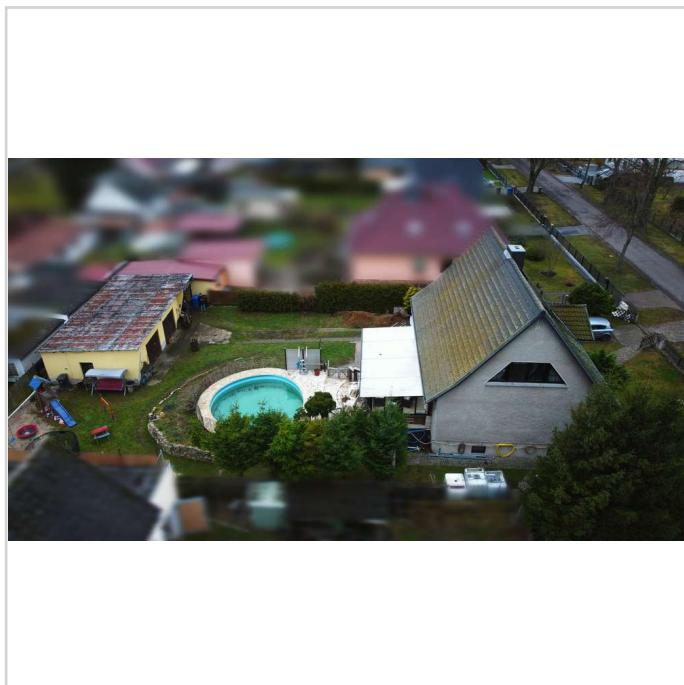
**Sonstiges:**

Die Möblierung des Hauses ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.  
Die Übernahme der Einrichtungsgegenstände & Möbel kann mit dem Eigentümer verhandelt werden.  
Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind ohne Gewähr.

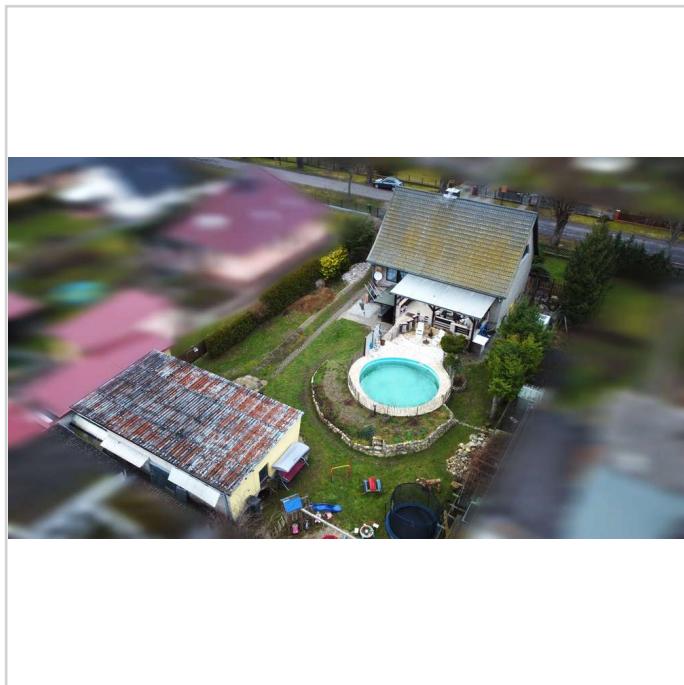
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Frontansicht



Luftaufnahme



Luftaufnahme



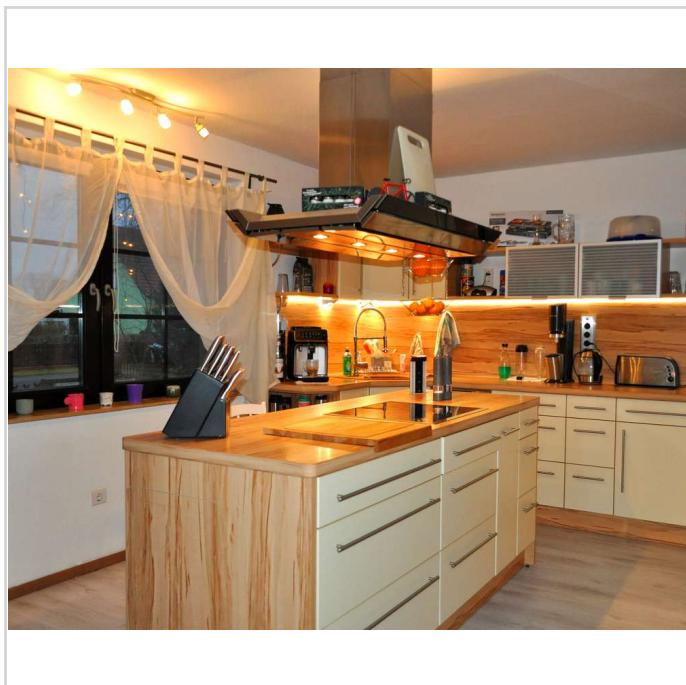
Hindenbergstraße 57

16356 Werneuchen

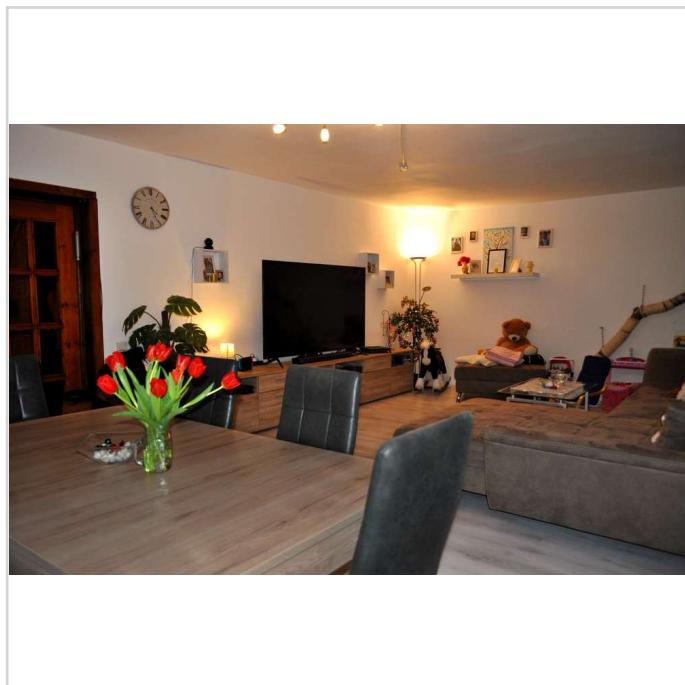
Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>

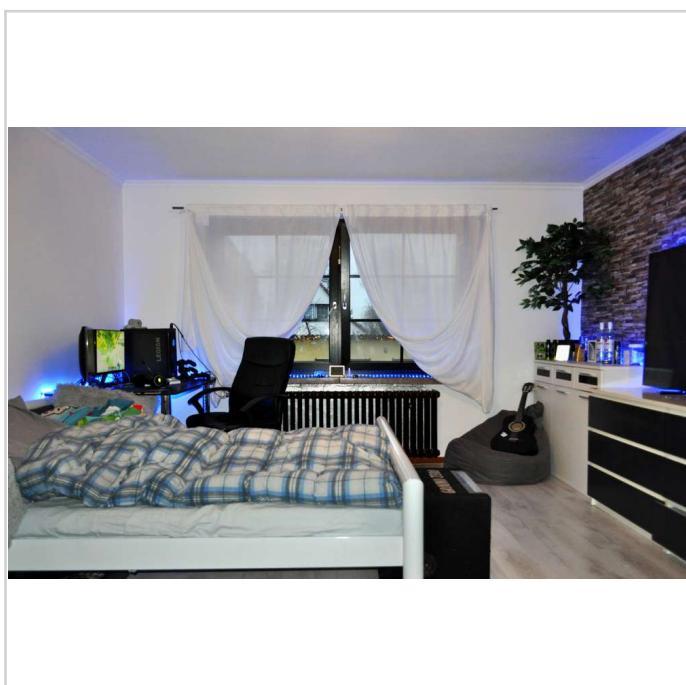
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



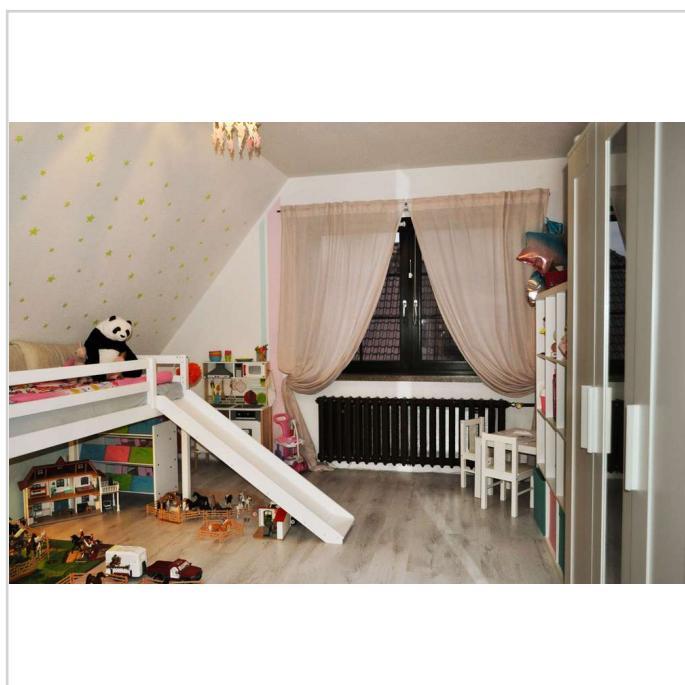
Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer OG



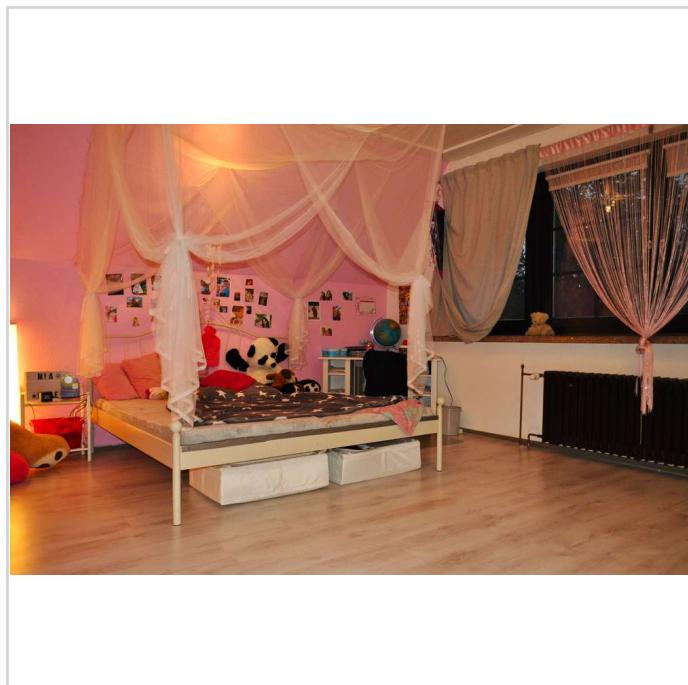
Hindenbergstraße 57

16356 Werneuchen

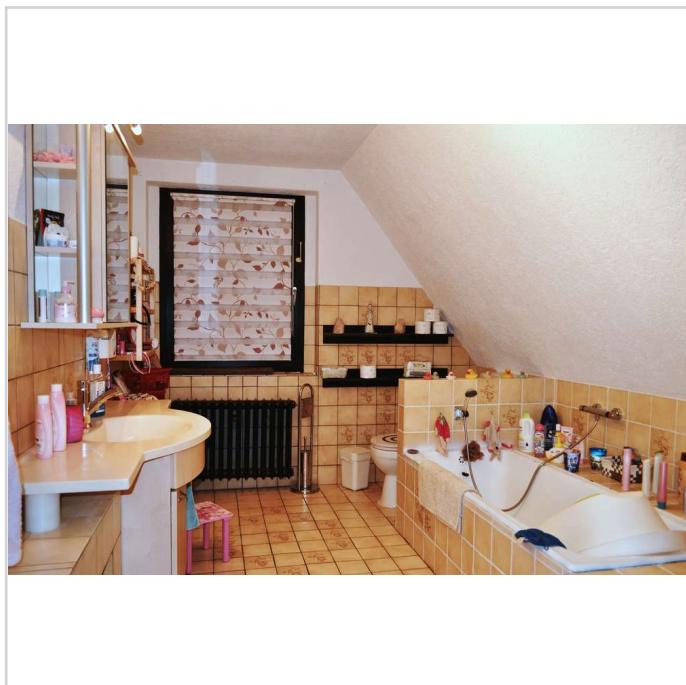
Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 485.000,00 EUR



Kinderzimmer OG



Badezimmer



Garage Carport



Rückansicht



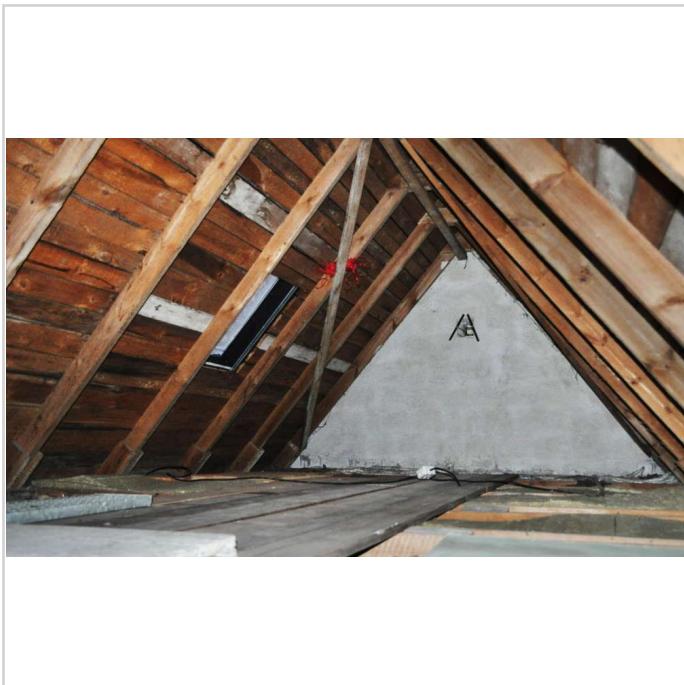
Hindenbergstraße 57

16356 Werneuchen

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 485.000,00 EUR



Dachboden



Hindenbergstraße 57

16356 Werneuchen

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 485.000,00 EUR



Erdgeschoss



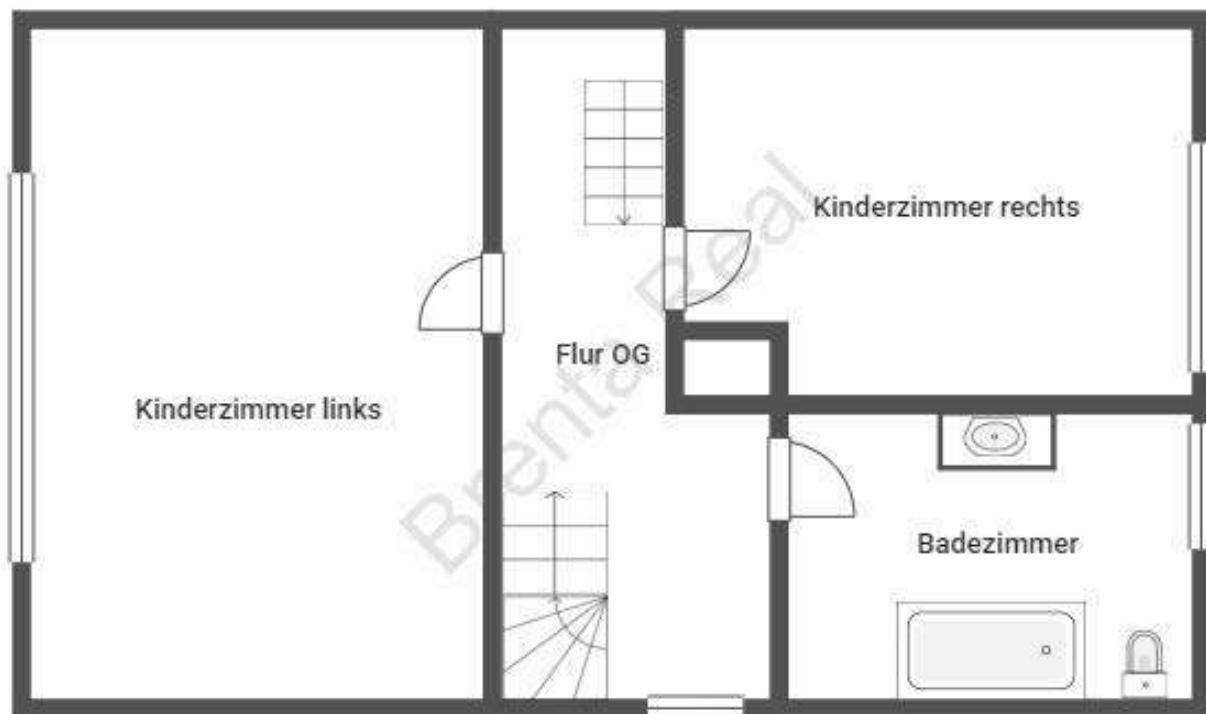
Hindenbergstraße 57

16356 Werneuchen

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 485.000,00 EUR



1. Etage



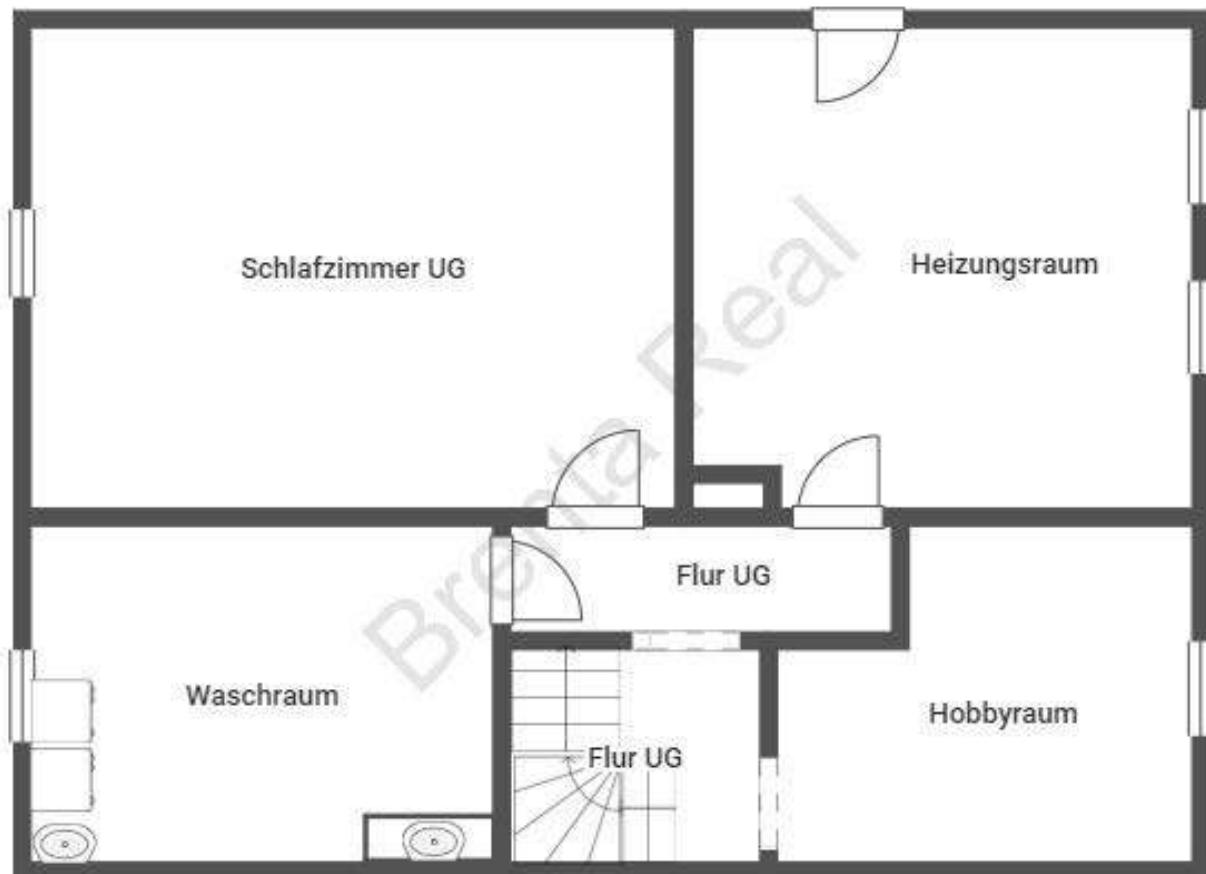
Hindenbergstraße 57

16356 Werneuchen

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 485.000,00 EUR



Keller



Hindenbergstraße 57

16356 Werneuchen

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 485.000,00 EUR

