

Althüttendorf – Joachimsthal

Seejuwel mit Berlinnähe: Ihr Rückzugsort mit Blick aufs Wasser

????????? ??????????: 25412006



www.von-poll.com

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 105 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.009 m²

??????? ???????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

?? ??? ??????

???????? ?????????	25412006
???????????	ca. 105 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	4
????????????? ???	3
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1900
?????? ?????????????	3 x ????????????
	?????? ?????????????,
	1 x ???????

????? ???????	399.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 250 m²
??????	
????????	??????,
	?????????????????
	?????????

??????? ???????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	334.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.02.2032	???????????? ?????????????? ???????????	H
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1890

???????? ??????????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

?? ?????????



???????? ??????????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

?? ?????????



???????? ?????????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

?? ????????



???????? ?????????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

?? ?????????



??????? ???????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

?? ????????



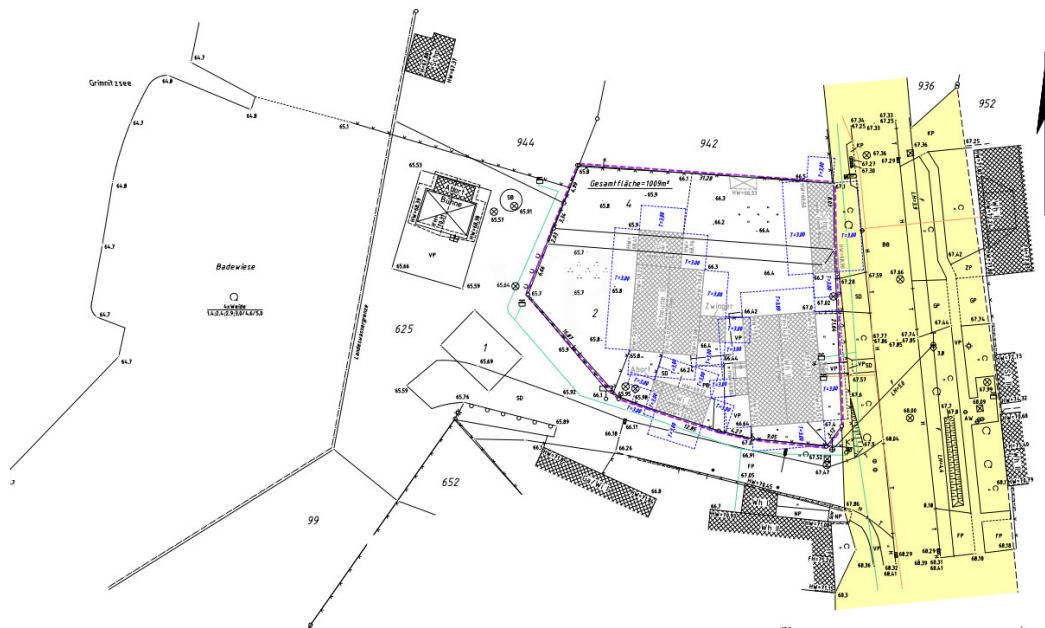
??????? ?????????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

?? ????????



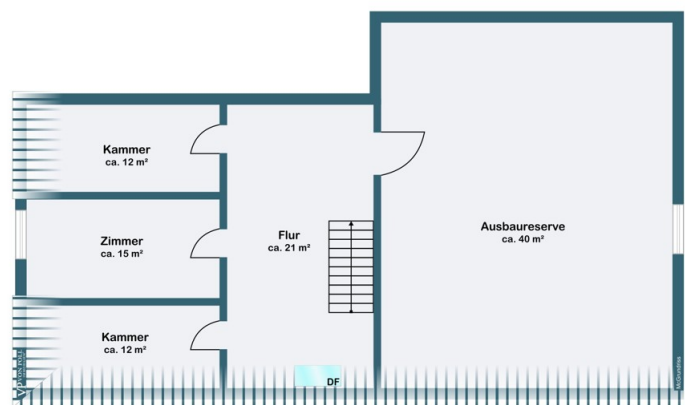
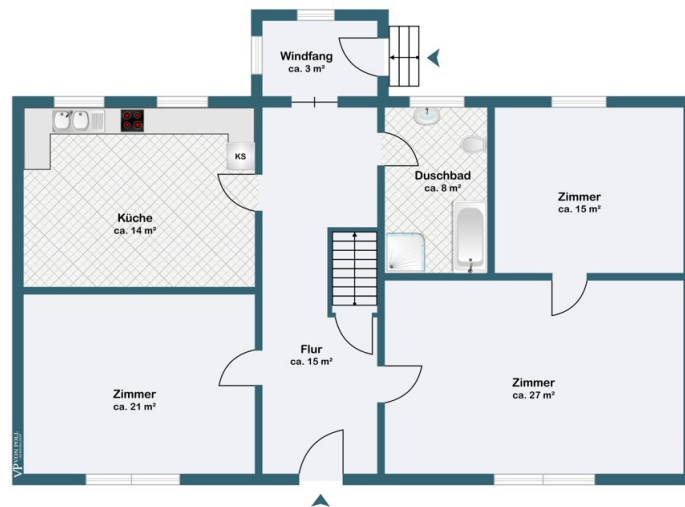
??????? ???????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

?? ????????



???????? ?????????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

??? ?????? ?????????

Sie fühlen sich der Natur verbunden und könnten sich vorstellen, dort zu leben, wo andere Urlaub machen und das nur 50 min vom Berliner Zentrum entfernt? - Dann wird Sie dieses Immobilienangebot in Althüttendorf, direkt am Grimnitzsee gelegen, begeistern. Bebaut mit einem Siedlerhaus, Scheune und Nebengelass, ist hier Platz für die Familie, die neue Ideen und handwerkliches Geschick für eine Rundum-Modernisierung mitbringt. Wir werden Ihnen nicht verschweigen, dass diese Immobilie die eine oder andere Sanierungsmaßnahme erfordert. Details, wie Wände, Fußböden sowie das Bad, brauchen einen neuen optischen Auftritt. Elektrik muss auf den neuesten Stand gebracht werden und die derzeit genutzte Heizungsanlage auf Ölbasis, kann auf Gas, das im Jahr 2021 bereits ans Haus verlegt wurde, umgerüstet werden. Das Grundstück ist mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen. Auch für alle Visionäre, die den Traum von einem Neubau ganz nach Ihren eigenen Wünschen hegen, gäbe es hier die Möglichkeit, genau diesen Traum mit Seeblick wahr werden zu lassen. Mit der Option, morgens aufzustehen, im Bademantel, mit der Kaffeetasse an den See, vielleicht noch eine Runde schwimmen, lässt dieses Grundstück keine Wünsche mehr offen! Oder auch das Floß im Garten ins Wasser bringen und den Tag über, mit Freunden in der Mitte des Sees verweilen. Zum Abend genießen Sie traumhafte Sonnenuntergänge und die pure Natur. Verschiedene Tierarten, wie Biber, Otter, Gänse, Reiher, auch Fuchs und Seeadler können hier gesichtet werden. Schaffen Sie sich eine generationsübergreifende Behaglichkeit mit dieser immer mehr nachgefragten Rarität. Wer seinen Lebenstraum leben möchte, ist hier goldrichtig!

??????? ???????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

?????????????? ??? ????????

- direkter Seezugang, ideal auch für Wassersport (Wingfoiling etc)
- unverbaubarer Seeblick
- atemberaubende Aussicht auf den Himmel und den See
- 50 min mit dem Auto von Berlin Mitte
- 34 min mit stündlicher Zugverbindung von Berlin Gesundbrunnen nach Britz oder Chorin (13 min von Althüttendorf) oder Umstieg direkt nach Althüttendorf
- Bauernhaus
- teilmodernisiert 1994-2021
- Bauernscheune (ca. 100 m² Nutzfläche) Eindeckung mit Betondachsteinen
- Garage (ca. 30 m²)
- Dielenboden vorhanden
- Durchlauferhitzer für Warmwasseraufbereitung in Küche und Bad
- Ölheizung (2 x 2000 Liter Tank) - im Nebengelass
- seit 2021 Gasanschluss am Haus
- erschlossen mit Stadtwasser, Abwasser, Strom
- Telefonanschluss / SAT-Anlage
- Ausbaureserve im Dachboden

??????? ???????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

??? ??? ??? ??????????

Althüttendorf ist Besuchermagnet vieler Erholungssuchender geworden. Der Seezugang liegt direkt vor Ihrer Tür! Die Gemeinde Althüttendorf befindet sich am nordöstlichen Rand des Landkreises Barnim und ist dem Amt Joachimsthal (Schorfheide) angehörig. Althüttendorf besteht aus zwei Ortsteilen und präsentiert sich mit einem Mix aus ländlicher Idylle und gut vernetzter Infrastruktur. Althüttendorf liegt unmittelbar an der Bundesstraße 198 und der Autobahnanschlussstelle A 11, die Sie entweder nach Berlin oder zur Grenzrichtung Polen führen. Wachsende Kleinstädte wie Bernau bei Berlin oder auch Angermünde sind innerhalb von 25 Minuten über die Autobahn A 11 oder die B 198 entspannt mit dem Auto zu erreichen. Althüttendorf verfügt über einen eigenen Bahnhof, der ca. 1 km von der Immobilie entfernt liegt. Im Stundentakt gelangt man von dort aus mit dem REGIO 63 zum Bahnhof Britz, Eberswalde und Templin, der weitere Anschlussmöglichkeiten in die Berliner Innenstadt zulässt. Entlang der Landstraße L 220 befindet sich 10 Minuten mit dem Auto entfernt die nächste Ortschaft Joachimsthal mit vielen Auswahlmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Gastronomie, Feriendomizile und ideal gelegen für Wanderer, Radfahrer und Angler.

??????? ???????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 334.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25412006 - 16247 Althüttendorf – Joachimsthal

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Petra Haseloff

Prenzlauer Chaussee 138 Wandlitz
E-Mail: wandlitz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com