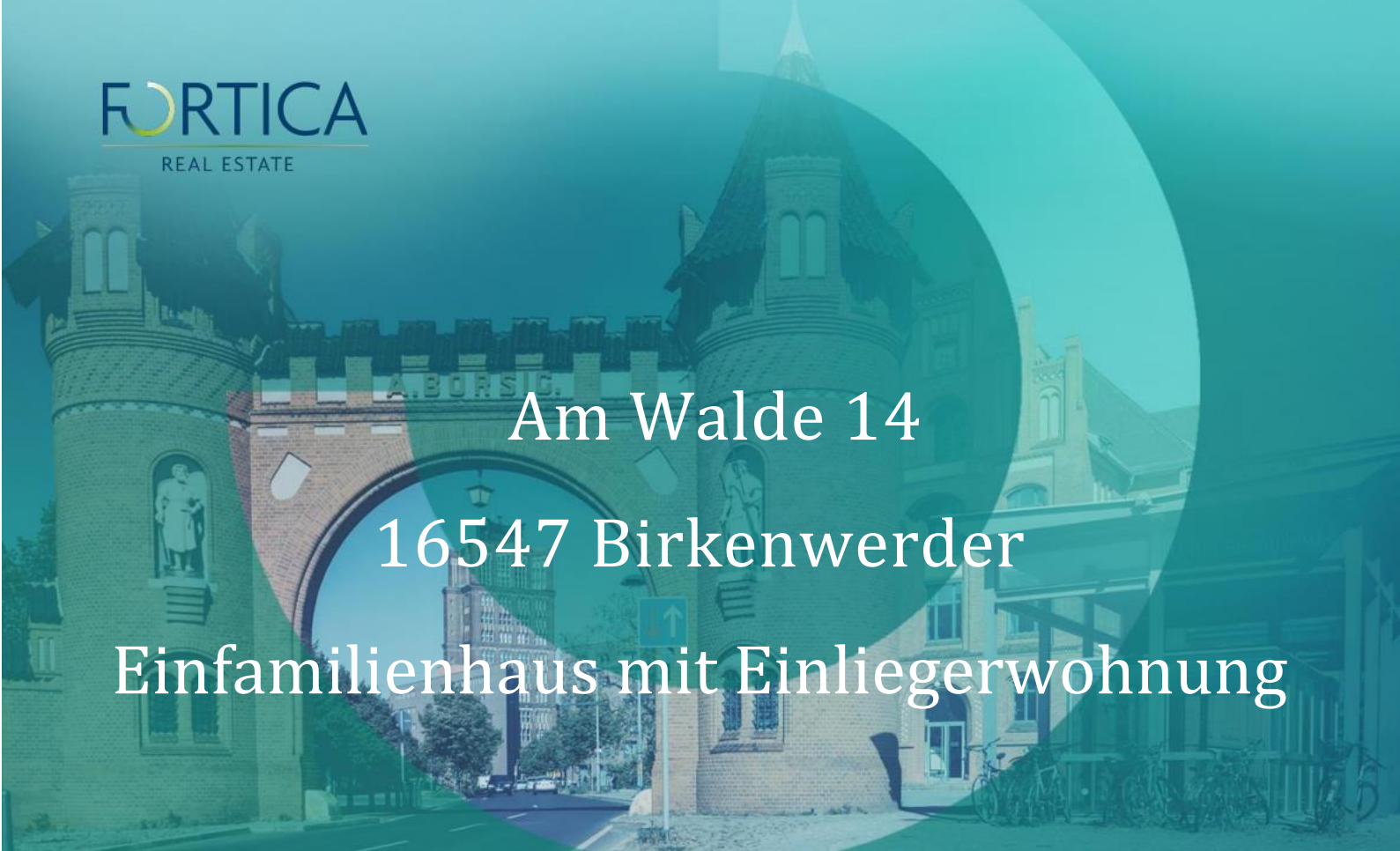




Am Walde 14 16547 Birkenwerder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Eckdaten

Objekttyp	Wohnfläche	Zimmeranzahl	Status
Einfamilienhaus	ca. 168 m ²	6	leer
Baujahr	Heizungsart	Garten	Aufzug
1933	Gasetagenheizung	ja	nein

Kaufpreis

700.000,00 €
(zzgl. 2,38 % Maklerprovision)



Objektbeschreibung

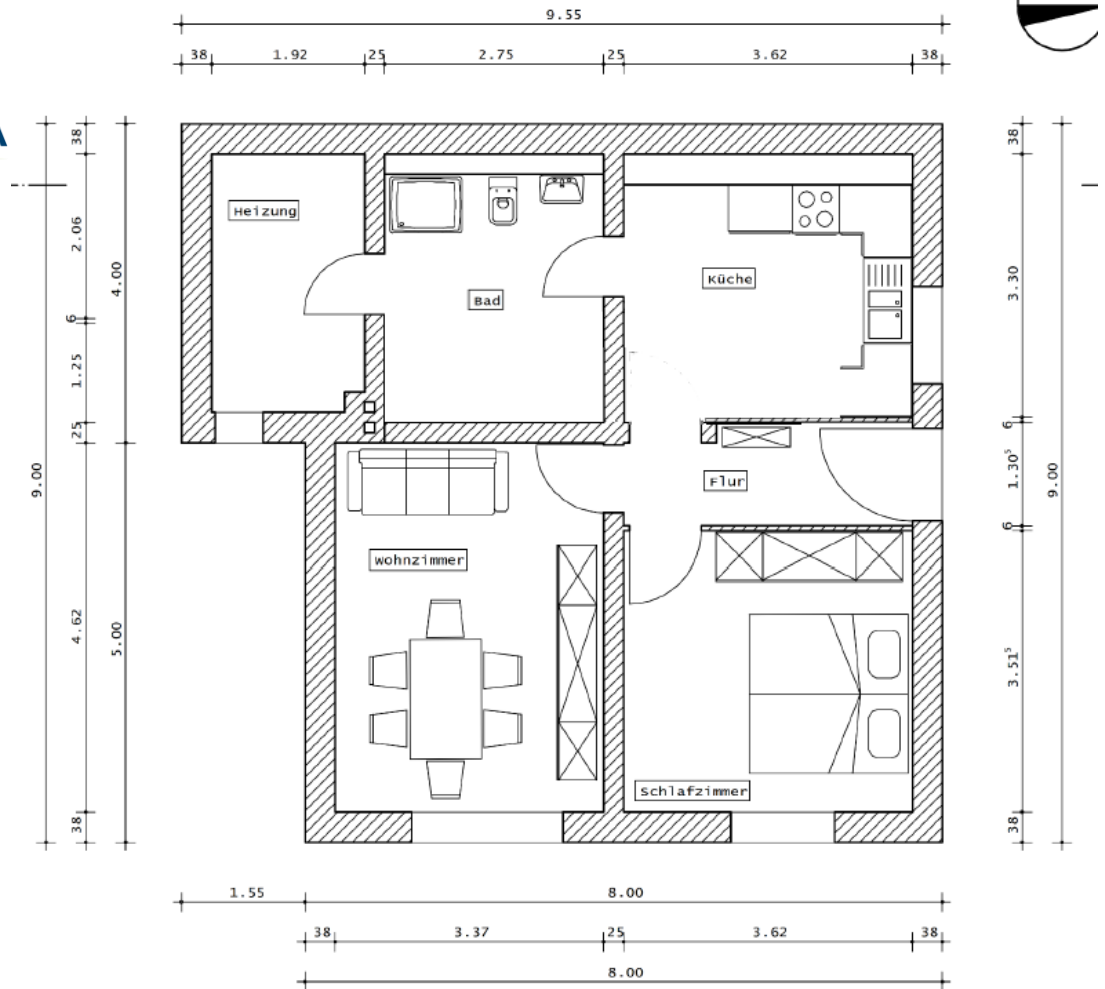
Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Hanglage. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 168 m² und steht auf einem 674 m² großen Grundstück, das sich auf zwei Flurstücke verteilt (585 m², Flur 338 und 89 m², Flur 478).

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1933 erbaut und in den letzten Jahren umfassend saniert. Besonders hervorzuheben sind die Modernisierungen in den Jahren 2010—2011 (u.a. Dachstuhl und Erdgeschoss) sowie 2022—2023 (Einliegerwohnung), wodurch die Immobilie heute einen zeitgemäßen und guten Zustand bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine teilweise Vermietung.

FORTICA Real Estate GmbH

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter
Hardenbergstraße 12, 10623 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B
Web: www.fortica.de | Fon: 030 — 403 684 290 | Steuernummer: 27/289/31



Ausstattungsmerkmale

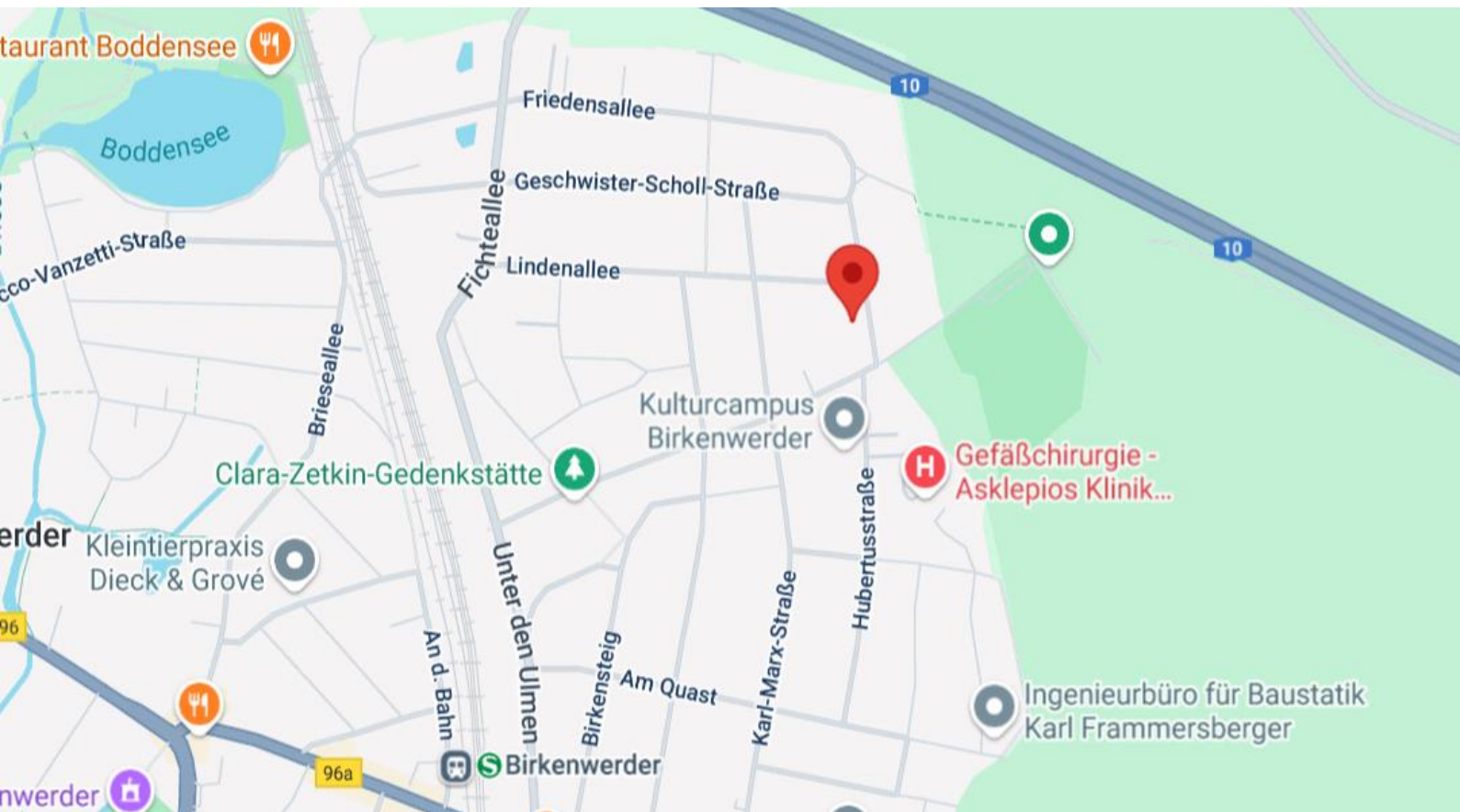
Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung besteht durch folgende Ausstattungsmerkmale:

Einfamilienhaus:

- ca. 118 m² mit 4 Zimmern
- 2 Tageslichtbäder mit Dusche oder Badewanne
- Heizung: Gas-Kombitherme
- Fenster: Holzkastenfenster und IOS-Fenster
- Fussboden: Laminat
- Kamin
- Garage
- Garten
- Zustand: renovierungsbedürftig

Einliegerwohnung:

- ca. 50 m² mit 2 Zimmern
- Terrasse
- ISO-Fenster
- Fussbodenheizung
- Küche mit Ambientebeleuchtung
- Zustand: teilausgebaut



Lagebeschreibung

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage von Birkenwerder, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Oberhavel — unmittelbar vor den Toren Berlins. Die Adresse „Am Walde 14“ liegt in einer attraktiven Hanglage am Rande des weitläufigen Briesetals, das mit seinen Wäldern, Wanderwegen und Gewässern zu erholsamen Freizeitaktivitäten einlädt.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft — ideal für Familien und Ruhesuchende gleichermaßen. Die direkte Nähe zur Natur verleiht dem Standort eine besondere Wohnqualität.

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, ärztliche Versorgung sowie gastronomische Angebote sind im Ort schnell erreichbar. Der Bahnhof Birkenwerder bietet mit den S- Bahn- Linien S1 und S8 sowie Regionalzügen eine sehr gute Anbindung an die Berliner Innenstadt — in ca. 30 Minuten gelangen Sie bequem in die Hauptstadt. Auch mit dem Auto sind Sie durch die nahegelegene Autobahn A10 (Berliner Ring) optimal angebunden.

FORTICA Real Estate GmbH

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter
Hardenbergstraße 12, 10623 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B
Web: www.fortica.de | Fon: 030 — 403 684 290 | Steuernummer: 27/289/31768

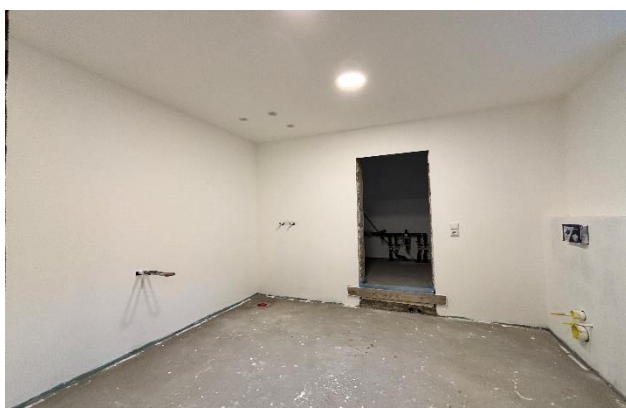
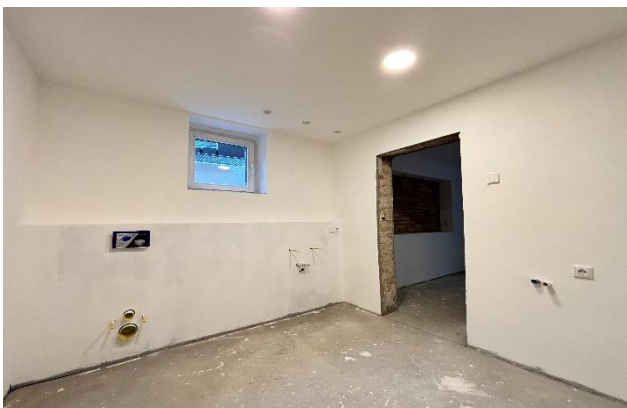
Impressionen Haupthaus



FORTICA Real Estate GmbH

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter
Hardenbergstraße 12, 10623 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B
Web: www.fortica.de | Fon: 030 — 403 684 290 | Steuernummer: 27/289/31768

Impressionen Einliegerwohnung

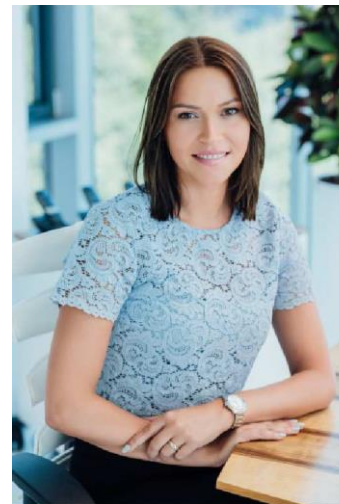


FORTICA Real Estate GmbH

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter
Hardenbergstraße 12, 10623 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B
Web: www.fortica.de | Fon: 030 — 403 684 290 | Steuernummer: 27/289/31768

Notizen

Ihr Ansprechpartner



Sandra Richter

Telefon: +49 30 403 684 290

E-Mail: s.richter@fortica.de

Fortica Real Estate GmbH

Hardenbergstraße 12

10623 Berlin



Mit Inanspruchnahme unserer Leistungen kommt zwischen uns, Fortica Real Estate GmbH, Hardenbergstraße 12, 10623 Berlin, und Ihnen ein Maklervertrag zustande. Sie beauftragen uns mit dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über das im Exposé beschriebene oder ein anderes Ihren Anforderungen entsprechendes Grundstück (im Folgenden „Objekt“) bzw. mit der Vermittlung des Abschlusses eines Kaufvertrags über das Objekt. Bei Abschluss eines Kaufvertrags über das Objekt beträgt die von Ihnen zu zahlende Provision 2,38 % (dies schließt die gesetzliche Umsatzsteuer mit ein) des Objektkaufpreises. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.