

Melchow

# Hübsches Einfamilienhaus mit viel Potential in idyllischer, grüner Lage in Melchow

Objektnummer: 25412018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 799 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25412018                   |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1935                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 395.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Sauna                                                           |

Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 188.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 23.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befeuerung                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |



Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

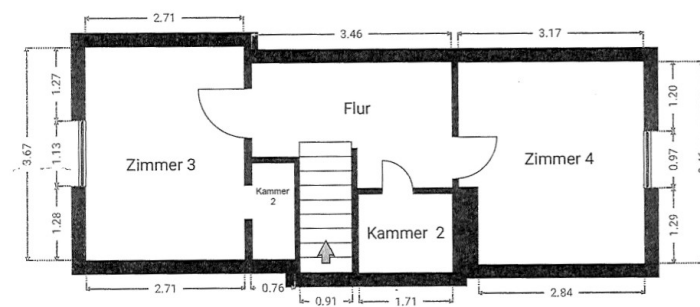
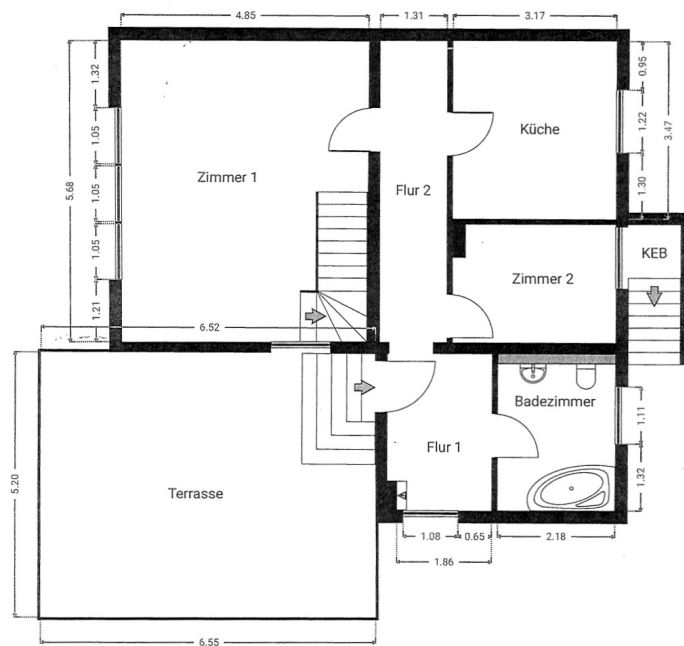
## Die Immobilie

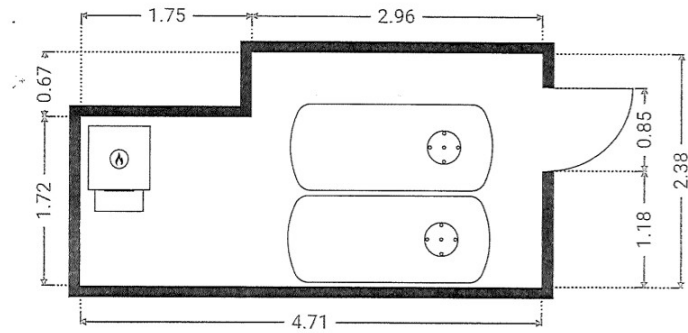




Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Ein erster Eindruck

In der reizvollen Ortschaft Melchow, unweit von Biesenthal und eingebettet in eine idyllische Landschaft mit Wäldern und kleinen Gewässern, erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus aus den 1935er Jahren. Das solide Mauerwerk und bereits durchgeführte Modernisierungen sowie ein Anbau in den 1980iger Jahren bieten eine zuverlässige Grundlage für Ihr neues Zuhause mit viel Raum für kreative Gestaltungsideen.

Auf rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. hälftiger Terrasse, verteilt auf zwei Etagen, stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, die ein behagliches Wohngefühl vermitteln. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Blick ins Grüne und der charmanten offenen Holzterrasse ins Obergeschoss ist das wahre Herzstück dieses Hauses – ein Raum, der zum Verweilen, Leben und Träumen einlädt.

Das stilvolle Tageslichtbad mit großer Badewanne und moderner Dusche wird schnell zur persönlichen Wohlfühloase – perfekt für ruhige Momente und kleine Auszeiten vom Alltag.

Im Obergeschoss empfangen Sie zwei behagliche Schlafzimmer, die Ruhe und Geborgenheit schenken – ein Rückzugsort für erholsame Nächte und entspannte Stunden.

In der bereits vorbereiteten Küche ist der Fliesenspiegel vorhanden, so dass nur noch die passenden Möbel fehlen, um die Küche in einen kreativen Treffpunkt für Hobbyköche zu verwandeln. Auf der großzügigen Terrasse lassen sich Speisen und Getränke wunderbar servieren – perfekt für gesellige Abende im Freien. Im von außen zugänglichen Teilkeller befinden sich die Öltanks mit einem Fassungsvermögen von rund 4.000 Litern – sie versorgen die bestehende Heizungsanlage. Für zukunftsorientierte Eigentümer bietet sich hier die Chance, durch eine Modernisierung der Heizung nicht nur den Wohnkomfort zu erhöhen, sondern auch die Energieeffizienz des Hauses nachhaltig zu verbessern. Ein besonderes Plus ist das etwa 40 m<sup>2</sup> große Nebengebäude mit vier gefliesten Räumen, die sich hervorragend als Hobbyräume, Werkstatt oder Abstellflächen nutzen lassen. Eine moderne Sauna für ca. zwei Personen sorgt in der kühleren Jahreszeit für gemütliche Wellness-Momente.

Der liebevoll angelegte Garten ist eine wahre Oase der Erholung. Hier können Sie entspannen, grillen oder einfach die Natur genießen. Er bietet ausreichend Platz für Kinder, Haustiere oder Ihre gärtnerischen Ambitionen.

Die großzügige Einfahrt bietet sogar Raum für ein Wohnmobil, während Ihr Pkw im Carport sicher und geschützt steht.

Dieses Haus ist ideal für alle, die ein solides Fundament schätzen und Freude daran haben, mit eigenen Ideen und handwerklichem Einsatz ein echtes Zuhause zu schaffen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie den einzigartigen Charme dieser Immobilie!

Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Ausstattung und Details

- Teilkeller für 2 Öltanks mit 4000 L
- Dusch-/ Wannenbad
- großes Nebengelass mit 4 komplett gefliesten Räumen
- Sauna für 2 Personen
- hübscher Holzschuppen für Gartengeräte
- erschlossen mit Strom, Stadtwasser, Abwasser,
- Glasfaser
- Gasanschluss am Grundstück



Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Alles zum Standort

Melchow ist ein malerisches Dorf im Landkreis Barnim in Brandenburg. Es liegt etwa 40 Kilometer nordöstlich von Berlin und ist durch seine ländliche Idylle und die Nähe zur Hauptstadt ein attraktiver Wohnort.

Das Dorf befindet sich in einer reizvollen Umgebung, eingebettet in die sanften Hügel und weiten Felder der Region. Die Ortschaft liegt in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Barnim, der mit seinen Wäldern, Seen und Wanderwegen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die Lage im Grünen, kombiniert mit der guten Erreichbarkeit Berlins, macht Melchow besonders für Natur- und Ruhesuchende attraktiv.

An das Verkehrsnetz ist Melchow gut angebunden. Über die Bundesstraße B2 und die nahegelegene Autobahn A11 sind die umliegenden Städte und Berlin schnell erreichbar. Der Bahnhof Melchow liegt an der Regionalbahnstrecke zwischen Eberswalde und Berlin, was Pendlern eine bequeme und schnelle Anbindung an die Hauptstadt - in nur 30 Minuten bis Berlin Mitte - ermöglicht.

In Melchow gibt es eine Bäckerei und einen kleinen Lebensmittelladen. Für umfassendere Einkäufe und Dienstleistungen bietet das nahegelegene Biesenthal, das nur etwa

4 Kilometer entfernt liegt, eine breite Auswahl. Biesenthal verfügt über Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken und verschiedene Einzelhandelsgeschäfte.

Für Familien mit Kindern gibt es in Melchow eine Kita, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten sicherstellt. Die Grundschule befindet sich im nahegelegenen Biesenthal, sodass auch die Bildung der Kinder gut gesichert ist.

Die Umgebung von Melchow lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der Naturpark Barnim bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie Möglichkeiten zum Angeln, Schwimmen und Bootfahren. Darüber hinaus gibt es in der Region mehrere historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Veranstaltungen, die das Leben in Melchow bereichern.

Melchow bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen und dennoch die Annehmlichkeiten der Nähe zu einer Metropole genießen möchten.

Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 188.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25412018 - 16230 Melchow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)