

**Birkenwerder**

# **Bungalow in Birkenwerder – sehr ruhige Lage, 130 m<sup>2</sup>, S-Bahn fußläufig**

**Objektnummer: 26116005**



**KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 846 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

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

**Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Auf einen Blick**

|                     |                              |                    |  |
|---------------------|------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26116005</b>              | <b>Kaufpreis</b>   | <b>639.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 130 m<sup>2</sup></b> | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Dachform</b>     | <b>Walmdach</b>              |                    |  |
| <b>Zimmer</b>       | <b>3</b>                     |                    |  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                     |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1997</b>                  | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
|                     |                              | <b>Nutzfläche</b>  | <b>ca. 256 m<sup>2</sup></b>   |
|                     |                              | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>                               |

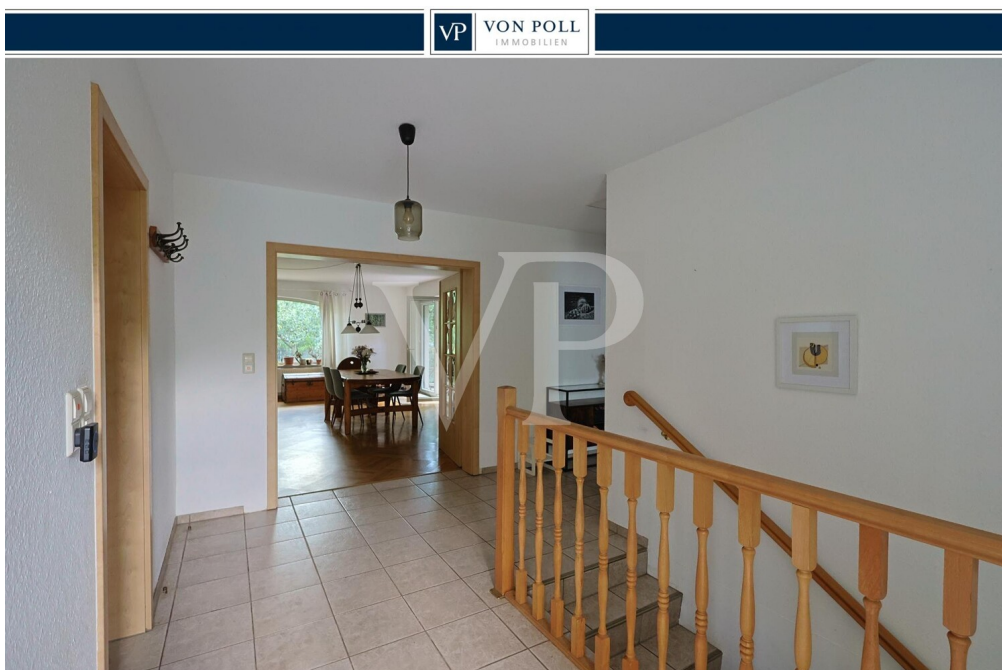
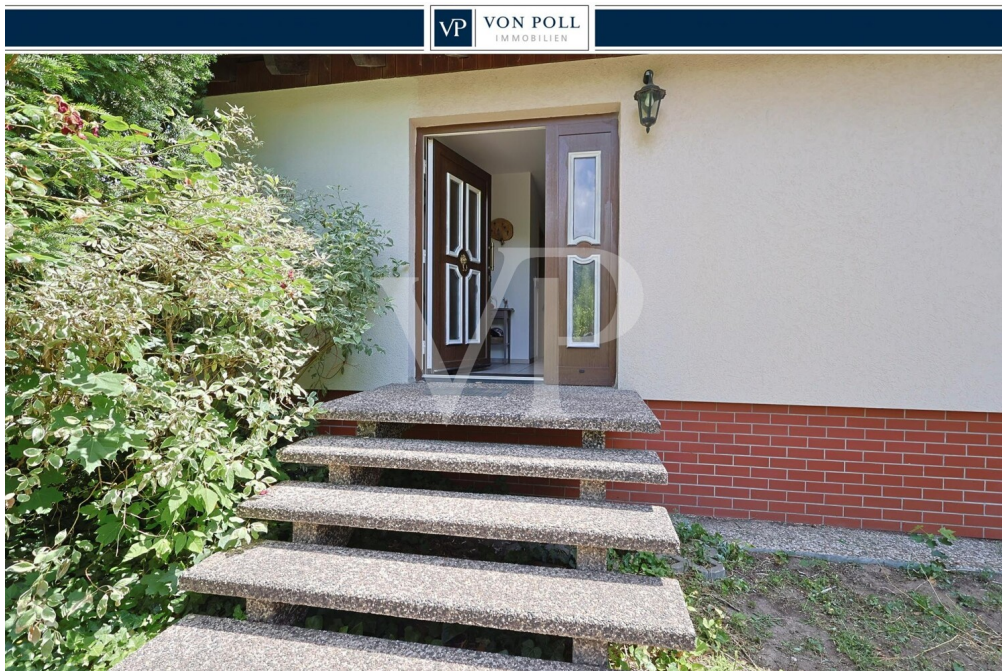
**Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                      |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieinformationen</b>        | <b>BEDARF</b>        |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>78.00 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>17.06.2036</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>C</b>             |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1997</b>          |

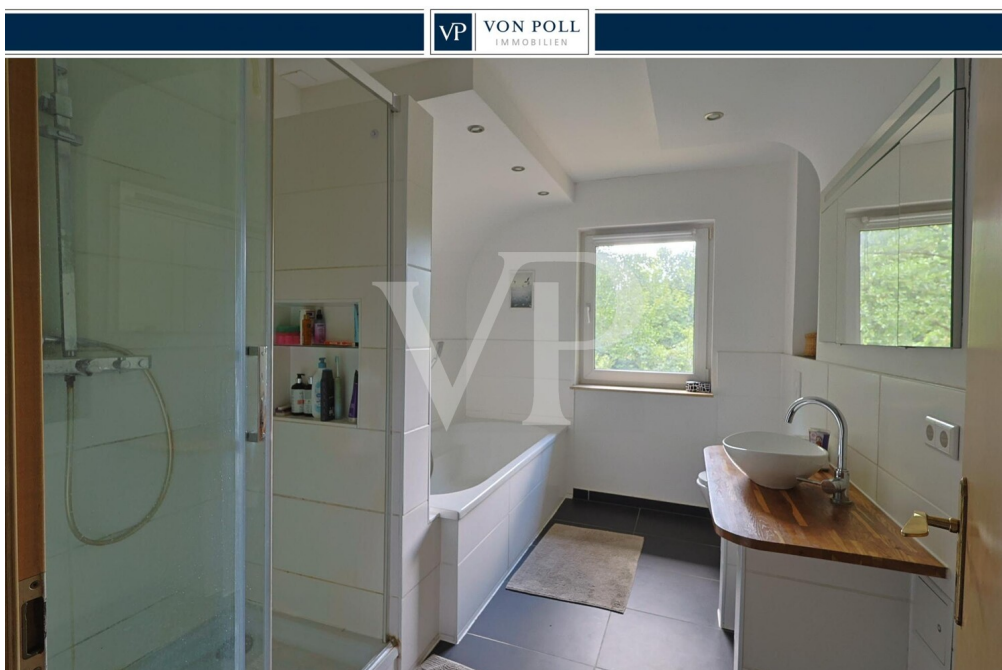
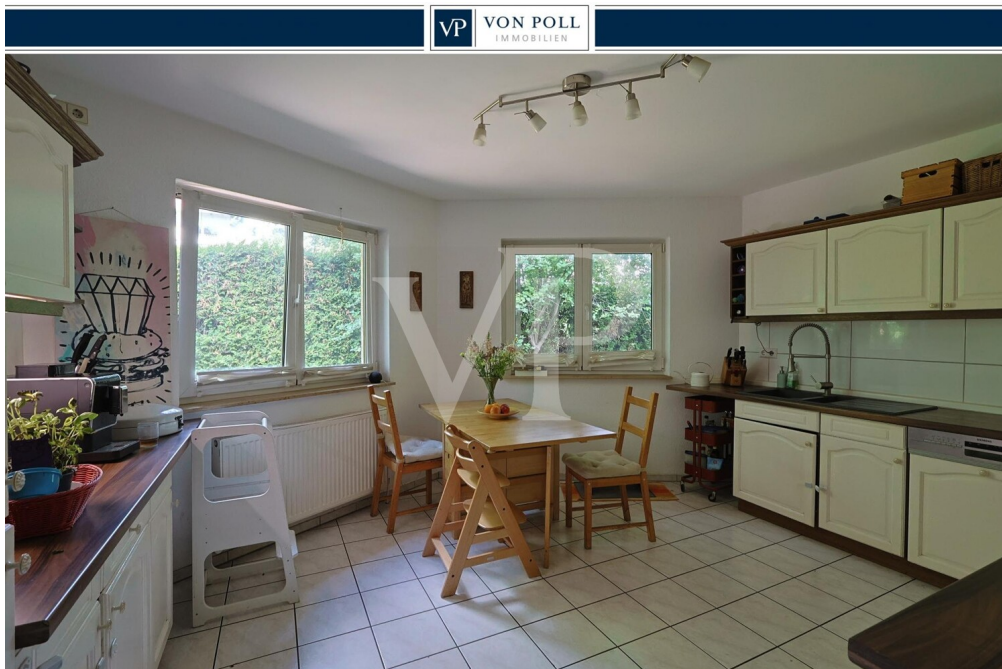
Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## Die Immobilie



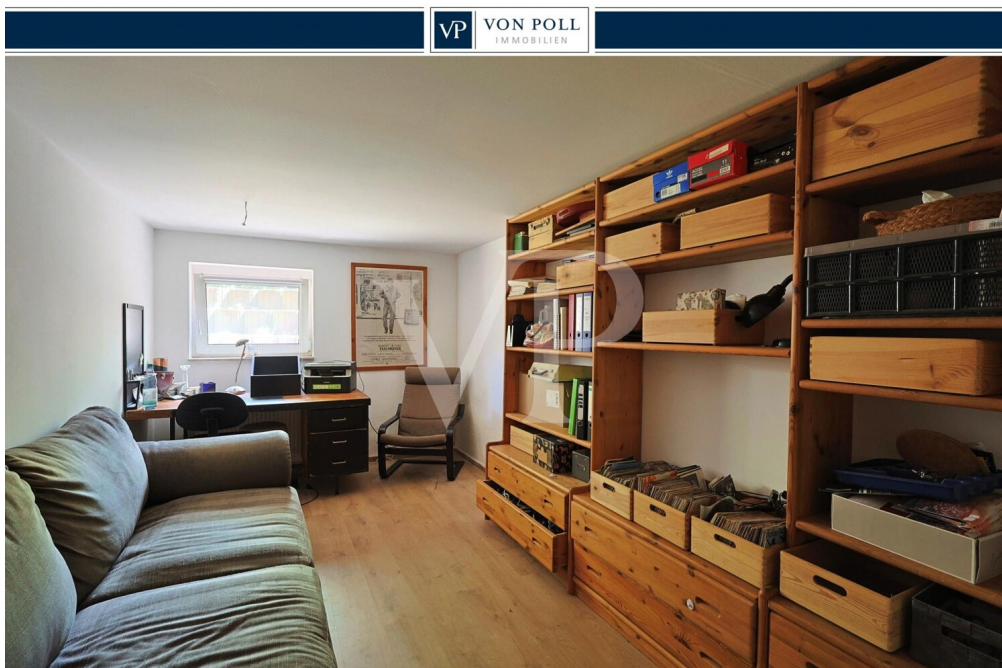
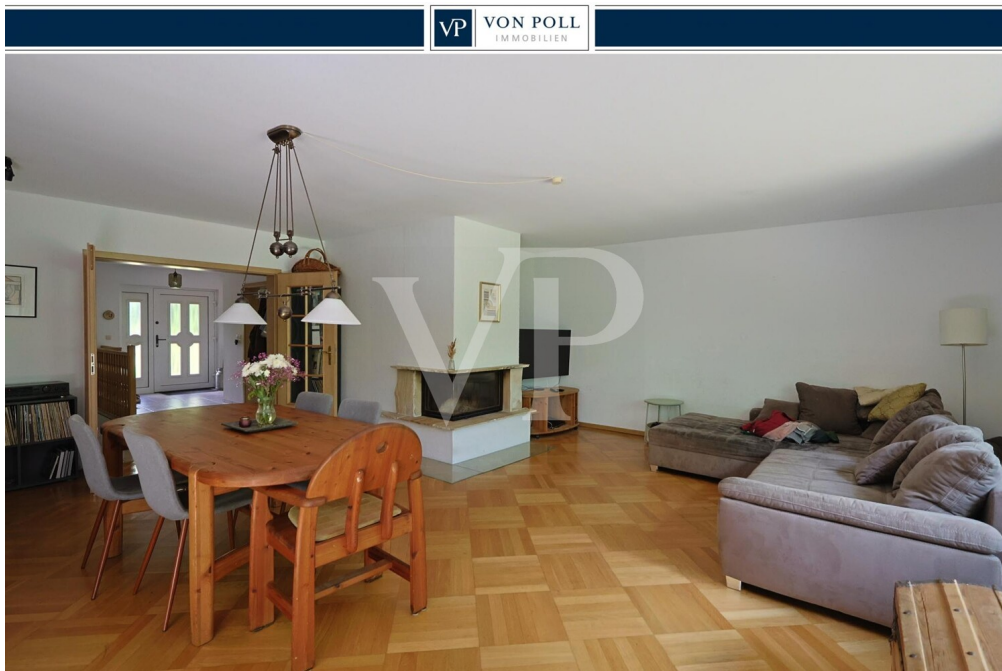
Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## Die Immobilie



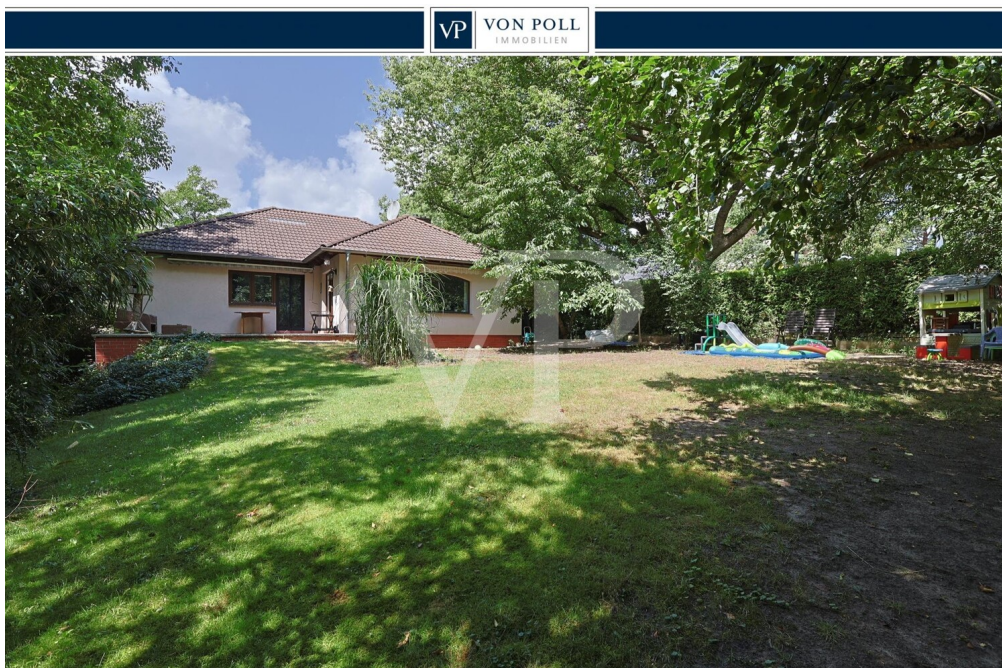
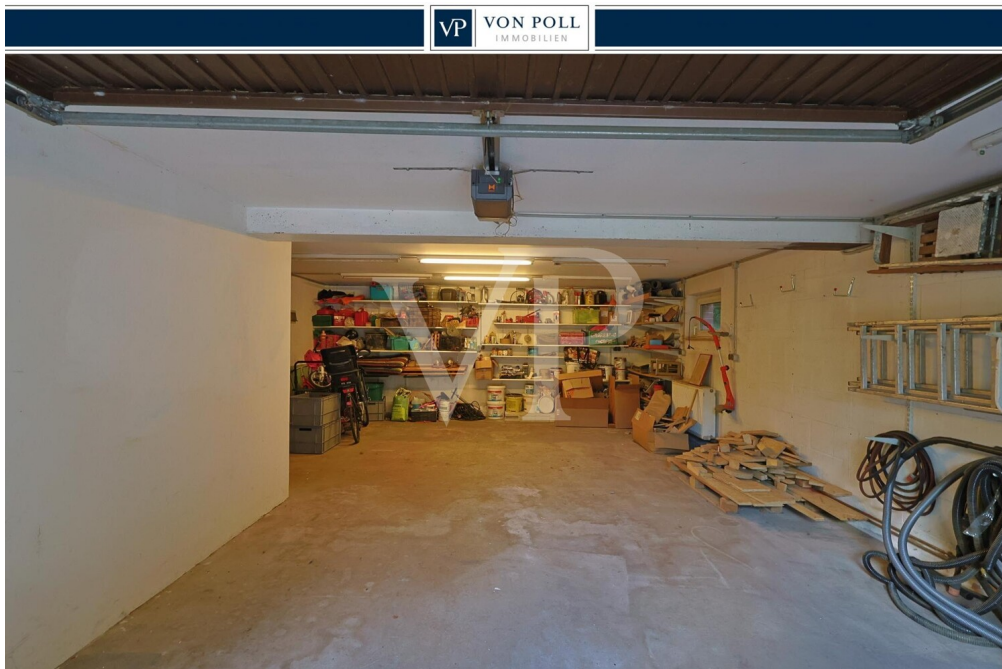
Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## Grundrisse



**Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Ein erster Eindruck**

**Birkenwerder, Landkreis Oberhavel – eine der ruhigsten und grünsten Gemeinden im Berliner Umland, direkt an der S-Bahn. Dieser Bungalow aus dem Jahr 1997 bietet alles, was Familien suchen: eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Ebene, ein großes Grundstück am Ende einer Sackgasse und eine direkte Bahnverbindung nach Berlin.**

**Das Erdgeschoss umfasst ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf drei Zimmer. Mittelpunkt ist das Wohnzimmer, das über eine Terrassentür direkt auf die Terrasse mit Markise führt. Die Küche im Landhausstil ist mit Gasherd und Einbaubackofen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Das Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, WC und einen Waschtisch mit individuellem Holzunterschrank. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Sanitäreanlagen.**

**Das Kellergeschoss ist vollständig unterkellert und beheizt – mit einer Nutzfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>. Es bietet einen Hauswirtschaftsraum, zwei weitere Kellerräume mit Fenstern und Heizkörpern sowie eine integrierte Garage mit 58 m<sup>2</sup> und elektrischem Torantrieb. Insgesamt verfügt das Objekt damit über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 256 m<sup>2</sup>. Der Dachboden ist zugänglich und teilweise gedämmt.**

**Im Garten prägen alte Bäume und eine großzügige Rasenfläche das Bild. Die Terrasse mit Markise ist direkt vom Wohnzimmer erreichbar. Die Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für Ruhe und Sicherheit.**

**Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss, inkl. anteiliger Terrasse)
- Nutzfläche Keller ca. 126 m<sup>2</sup>, Wohn- und Nutzfläche gesamt ca. 256 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 846 m<sup>2</sup>, ruhige Sackgassenlage
- Walmdach mit dunklen Dachziegeln, zugänglicher Dachboden (teilgedämmt)
- Vollunterkellert, Kellergeschoss beheizt
- Garage, integriert, 58 m<sup>2</sup>, elektrischer Torantrieb
- Gepflasterte Einfahrt
- Badezimmer: Dusche, Badewanne, WC, Waschtisch mit individuellem Holzunterschrank
- Gäste-WC: WC, Waschtisch
- Küche: Landhausstil, Gasherd, Einbaubackofen, Essbereich
- Hauswirtschaftsraum im Keller
- Zwei Kellerräume mit Fenster und Heizkörper
- Terrasse ca. 27,5 m<sup>2</sup> mit Markise
- Garten mit altem Baumbestand
- Gasheizung, Baujahr 1997

**Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Alles zum Standort**

**Birkenwerder liegt im Landkreis Oberhavel, nur rund drei Kilometer von der Berliner Stadtgrenze entfernt – und gehört damit zu den am besten angebundenen Gemeinden im nördlichen Umland. Die S-Bahn-Linie S1 verbindet den Ort direkt mit Berlin; der Bahnhof ist in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Die Fahrzeit in die Berliner Innenstadt beträgt je nach Ziel rund 35 bis 45 Minuten. Mit dem Auto ist Berlin über die A10 oder die B96 schnell erreichbar.**

**Die Infrastruktur für Familien ist gut aufgestellt: Zwei Kindergärten sind in rund sechs Minuten zu Fuß erreichbar, die Grundschule Pestalozzi in etwa acht Minuten. Die Asklepios Klinik Birkenwerder liegt zwölf Minuten zu Fuß entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Versorgungseinrichtungen sind im Ort vorhanden; das Angebot in Hohen Neuendorf und Oranienburg ist gut erreichbar.**

**Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großen Grundstücken und altem Baumbestand. Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse – kein Durchgangsverkehr. Der Boddensee ist in rund 700 Metern erreichbar, mit dem Rad in zwei Minuten. Wälder und Radwege ergänzen das Naherholungsangebot unmittelbar vor der Haustür.**

**Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Martin Fräder**

---

**André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg**

**Tel.: +49 3301 - 705 99 33**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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