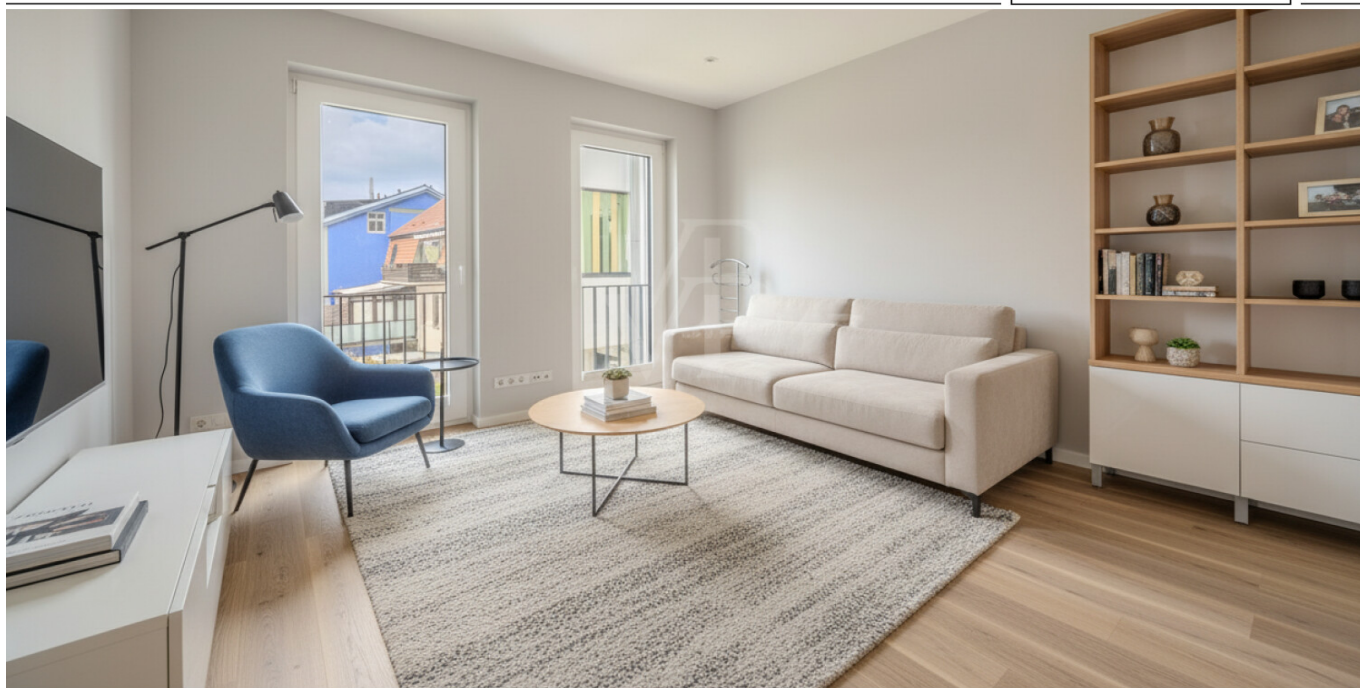


Bernau bei Berlin

Modern & mittendrin: Bezugsfreie Eigentumswohnung in ruhiger Zentrumslage mit Lift und Tiefgarage

Objektnummer: 25138010A



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

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

Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	25138010A
Wohnfläche	ca. 58 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

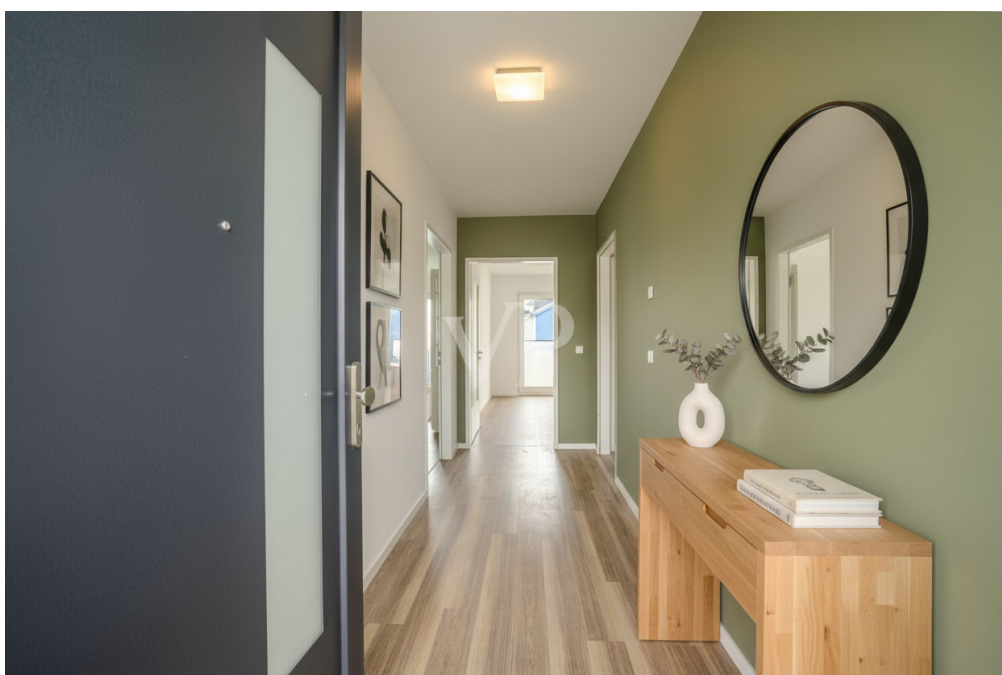
Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK erneuerbar	Endenergiebedarf	61.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



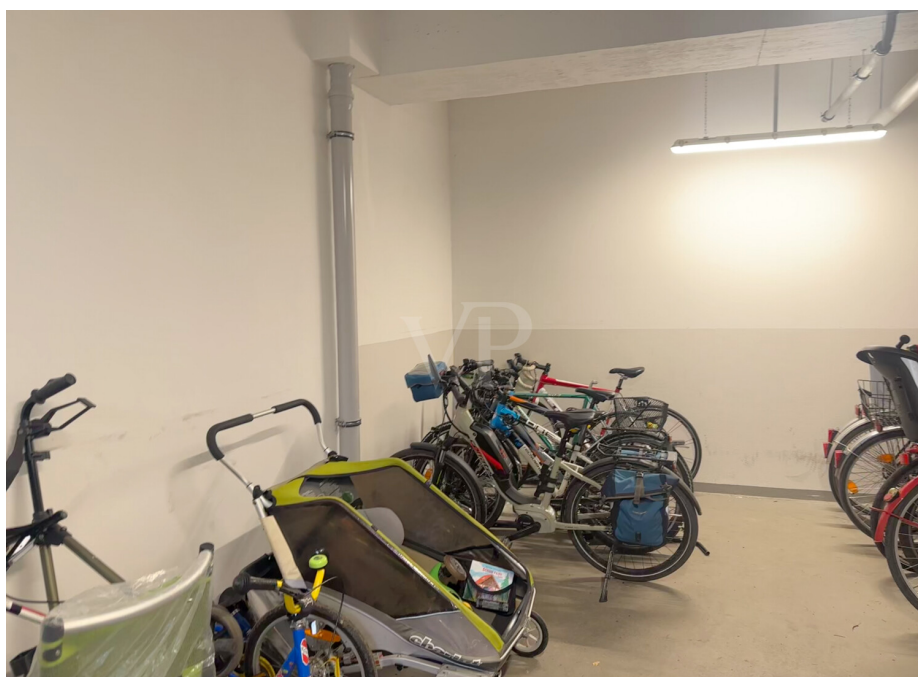
Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

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: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Ein erster Eindruck

Mit diesem Angebot richten wir uns nicht nur an Seniorinnen und Senioren, an deren Wünschen sich die Architekten beim Bau des Hauses im Jahr 2019 explizit orientiert haben.

Auch jüngere Bewohner werden sich in diesem Gebäudekomplex, in dem alle Wohnung und Einrichtungen barrierefrei zugänglich sind, ganz sicher zu Hause fühlen.

Die großzügige und helle Gestaltung des Eingangsbereiches unterstreicht den modernen Charakter des Gebäudes. Von hier aus geht es per Lift oder über ein architektonisch ansprechend gestaltetes Treppenhaus hinauf in die 2. Etage. Ein kleiner Laubengang, der direkt zu der von uns offerierten Wohnung führt, schafft eine besonders private Atmosphäre.

Sie betreten die durchdacht konzipierte Wohnung über eine kleine Diele. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume. Für Komfort und Sicherheit sorgt das Smart-Home-System mit Video- Gegensprechanlage und elektronischer Temperaturregelung. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die ca. 58 m² großen Wohnung bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. So kann das Wohnzimmer in die großzügige und mit allen modernen Geräten ausgestattete Küche integriert werden. Wenn Sie es eher klassisch lieben, können Sie aber auch eines der beiden anderen Zimmer zum zentralen Wohnbereich gestalten. In unserem Möblierungsvorschlag haben wir diese Variante schon einmal für Sie visualisiert. Ganz gleich, für welche Möglichkeit Sie sich entscheiden: Ein Sonnenbalkon mit Blick in den begrünten Innenhof und die kleinen Hausgärten lädt Sie in jedem Fall zum Verweilen ein.

Alle Räume dieser modernen Wohnung sind hell und freundlich gestaltet und versprechen Dank ihrer Größe und Form vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer ebenerdigen Dusche sowie einem WC ausgestattet. Zudem ist Platz für die Waschmaschine vorhanden. Das Design des Badezimmers verbindet Funktionalität mit modernem Stil und trägt zur Wohlfühlatmosphäre der gesamten Wohnung bei.

Ergänzt wird der Grundriss durch einen praktischen Abstellraum, der weitere Staufläche bietet und eine sinnvolle Raumorganisation unterstützt.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist ein separater, möblierter Raum, der allen Bewohnern des Hauses für Zusammenkünfte und private Feiern zur Verfügung steht. Er ist mit einer modernen Küche und einem WC ausgestattet und sorgt dafür, dass sich die Frage, wo künftig Geburtstage und Jubiläen gefeiert werden können, nicht mehr stellt. Mit dem Kauf Ihrer Wohnung erwerben Sie nämlich zugleich einen entsprechenden Anteil an diesem Gemeinschaftsraum.

Die Lage, mitten im Zentrum von Bernau, ermöglicht eine perfekte Anbindung an alle städtischen Einrichtungen und bietet dennoch ein hohes Maß an Ruhe. Cafés, Restaurants, Geschäfte und die historische Innenstadt sind nur wenige Schritte entfernt. Auch der Bahnhof ist fußläufig erreichbar und liegt quasi vor der Tür.

Für Ihr Fahrrad oder Ihren Rollstuhl steht ein sicherer Abstellraum zur Verfügung. Zur Wohnung gehört auch ein Stellplatz in der hellen und großzügig angelegten Erdgeschoss-Garage. Dieser ist im Preis der Immobilie allerdings noch nicht inkludiert.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann kontaktieren Sie uns, damit Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Ausstattung und Details

Freundlicher, großzügiger Eingangsbereich

Zugang zur Wohnung über Lift oder modern gestaltetes Treppenhaus

Private Atmosphäre Dank Laubengang

Barrierefreie Wohnung im 2. OG

-Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Sonnenbalkon

-Zwei weitere Zimmer

-Diele

-Abstellraum

-Badezimmer mit Fenster, ebenerdiger Dusche, WC und Platz für die Waschmaschine

-Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof mit kleinen Hausgärten

-Smarthome-System: Sicherheit durch Videogegensprechanlage und elektrische Rollläden

Möblierter Gemeinschaftsraum für Feiern aller Art mit voll ausgestatteter Küche und WC

Fahrrad- und Rollstuhlabbstellraum

Dachbegrünung

PKW-Stellplatzes in der Erdgeschoss-Garage

Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Alles zum Standort

Zentrale Lage in Bernau bei Berlin: Urbaner Komfort trifft historische Kulisse

Diese Immobilie befindet sich im Herzen von Bernau bei Berlin, einer charmanten Stadt vor den Toren der Hauptstadt. Die zentrale Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie ärztlicher Versorgung – alles bequem fußläufig erreichbar.

Bernau ist bekannt für seine historische Altstadt mit gut erhaltener Stadtmauer, mittelalterlichen Bauwerken und einem lebendigen Marktplatz, der regelmäßig Schauplatz von Wochenmärkten und kulturellen Veranstaltungen ist. Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von einem angenehmen Mix aus urbanem Leben und entspannter Kleinstadtatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Der S-Bahnhof Bernau (S2) sowie Regionalbahnanschlüsse ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung nach Berlin – in rund 30 Minuten erreichen Sie den Berliner Hauptbahnhof. Autofahrer profitieren von der nahen A11, die eine zügige Anbindung an den Berliner Ring (A10) und die Innenstadt bietet.

Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten – der nahegelegene Barnimpark, diverse Grünanlagen sowie die waldreiche Umgebung laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Grünen ein.

Objektnummer: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2029.

Endenergiebedarf beträgt 61.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com