

**Bernau bei Berlin - Blumenhag**

**Einziehen statt bauen - modern, energieeffizient,  
keine Kompromisse – einfach ankommen und  
genießen**

**Objektnummer: 26138009**

**RESERVIERT**



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 654 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag**

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

**Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26138009	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3.5	Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche
Baujahr	2014		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	41.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## Die Immobilie



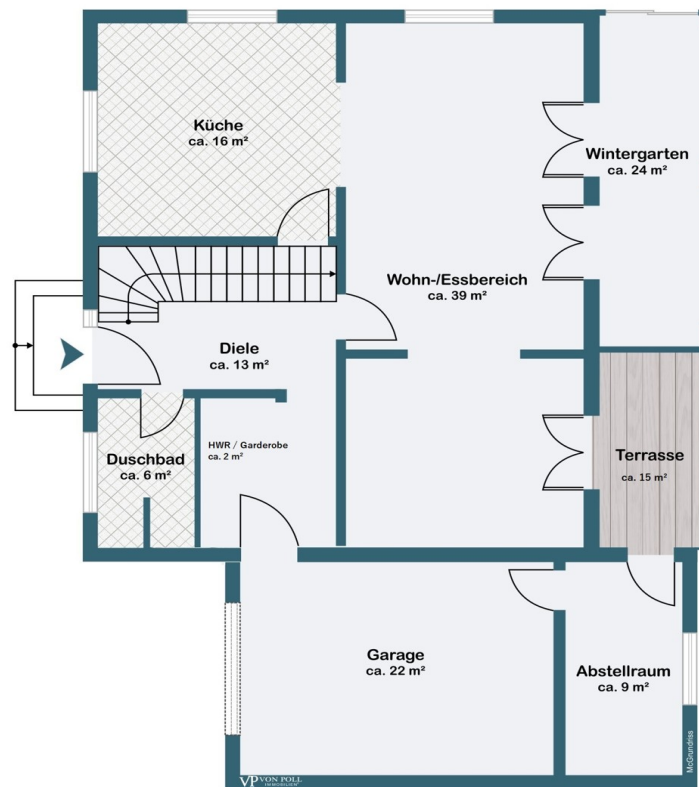
Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

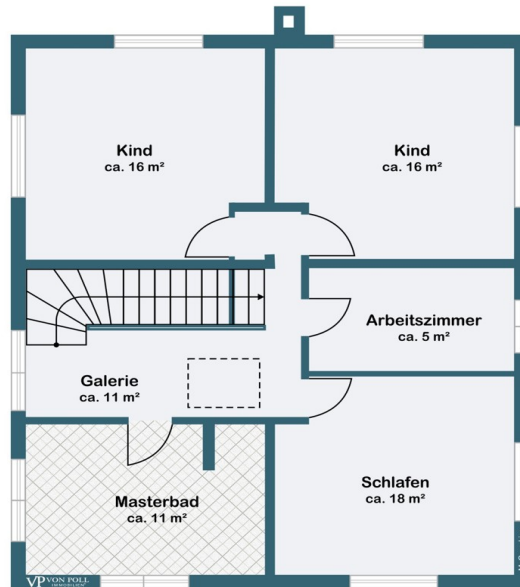
## Die Immobilie



Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag

## 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: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag**

## Ein erster Eindruck

Sie träumen von einem Zuhause, möchten sich aber den Aufwand und die Nerven eines Neubaus ersparen? Dann könnte dies genau das Richtige für Sie sein.

Hier erwartet Sie ein bis ins Detail durchdachtes Zuhause, das modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein Höchstmaß an Komfort vereint. Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: klare Architektur, stilvolle Materialien und ein harmonisches Raumkonzept schaffen ein Wohngefühl, das sofort überzeugt.

Das Haus überzeugt mit einer großzügigen Diele, von der aus alle Räume beider Etagen zugänglich sind. Ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und gewährt den direkten Zugang zum verglasten Wintergarten. Die moderne Küche fügt sich harmonisch ein und wird schnell zum kommunikativen Mittelpunkt für Familie und Freunde. Der vom Wohnbereich angrenzende Wintergarten mit bodentiefen Schiebefenstern eröffnet den Blick in den liebevoll angelegten Garten und zum überdachten Pool – dank transparenter Schwimmhalle (Made in Germany) und separater Wärmepumpe (betrieben mit PV-Strom) ein echtes Highlight von März bis Oktober für ein energiesparendes Schwimm- und Badevergnügen. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Platz für einen Trockner und Garderobe sowie ein hochwertig ausgestattetes Duschbad (Dornbracht & Villeroy & Boch) runden das Erdgeschoss ab.

Über die individuell gefertigte Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Eine Galerie kann als heller Arbeits- oder Leseplatz genutzt werden. Das stilvolle Masterbad mit ebenerdiger Walk-in-Dusche und Badewanne (Bette) lässt optisch und funktional keine Wünsche offen. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere,

lichtdurchflutete Zimmer in nahezu identischer Größe (jeweils ca. 16 m<sup>2</sup>). Ein ursprünglich als Ankleide konzipiertes kleines Zimmer wird aktuell als Arbeitszimmer genutzt. Zusätzlich bietet der Spitzboden, erreichbar über eine Auszugtreppe, praktischen Stauraum.

Die Garage mit angrenzendem Carport sowie ein vorgelagerter zusätzlicher Stellplatz, bieten Platz für bis zu drei Fahrzeuge. Eine separate Sauna auf dem hinteren Teil des Grundstücks platziert, lädt zur entspannten Auszeit ein.

Die technische Ausstattung umfasst eine energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Für eine nachhaltige Energienutzung sorgt die installierte PV-Anlage mit Speicher.

Abgerundet wird dieses Angebot durch zahlreiche durchdachte Extras und moderne Technik, die Ihnen ein komfortables, sicheres und energieeffizientes Wohnen ermöglichen.

Moderner Wohnkomfort mit einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung – ideal für Berufspendler, Naturliebhaber und anspruchsvolle Familien. Einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen – ganz ohne Kompromisse.

**Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag**

## Ausstattung und Details

- Wintergarten mit Glasschiebetüren und Verschattungsanlage
- PV-Anlage mit 9 kWp
- LG-Batteriespeicher (erweiterbar, Anschaffung Speicher 2022)
- zwei Wallboxen mit jeweils 11 KW
- effiziente Luft-Wärmepumpe von Weißhaupt
- Wasserenthärtungsanlage
- Wäscheschacht
- Einbauküche mit Außenabzug
- überdachter Außenpool - beheizbar über Wärmepumpe
- Außengartendusche
- Sauna im Außenbereich - ca. 8 m<sup>2</sup>
- Gartenschuppen
- Garage mit Wallbox
- Carport
- Außengartenzähler
- PKW-Außenstellplatz

**Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag**

## Alles zum Standort

Unser attraktives Immobilienangebot befindet sich im beliebten Bernauer Stadtteil Blumenhag – einem familienfreundlichen Wohngebiet, das vor allem durch gepflegte Einfamilienhäuser und eine angenehme Nachbarschaft besticht.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: Kindergärten und Schulen, Ärzte, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein modernes Sportcenter sowie beliebte Restaurants. Die charmante Innenstadt von Bernau mit ihrem abwechslungsreichen Freizeit- und Kulturangebot erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten.

Pendler profitieren von der exzellenten Anbindung: Der S-Bahnhof Bernau-Friedenstal sowie der Bahnhof Bernau bieten direkte Verbindungen mit der S2 und dem Regionalzug in die Berliner Innenstadt – z. B. zum Gesundbrunnen, zur Friedrichstraße oder zum Potsdamer Platz – in weniger als 30 Minuten, ganz ohne Umstieg.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Autobahnanschlüsse zur A10 (Berliner Ring) und A11 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Erholung und Natur liegen direkt vor der Tür: Das grüne Barnimer Umland mit seinen weitläufigen Wald- und Wiesenlandschaften sowie zahlreichen Badeseen lädt zu Spaziergängen, Rad- und Wandertouren oder entspannten Tagen am Wasser ein.

**Objektnummer: 26138009 - 16321 Bernau bei Berlin - Blumenhag**

## 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](mailto:barnim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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