

Bernau – Nibelungen

# VERMIETET - Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage in Bernau-Nibelungen

Objektnummer: 25138024

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 560.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 549 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

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

Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25138024
Wohnfläche	ca. 181 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	560.500 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	97.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Die Immobilie





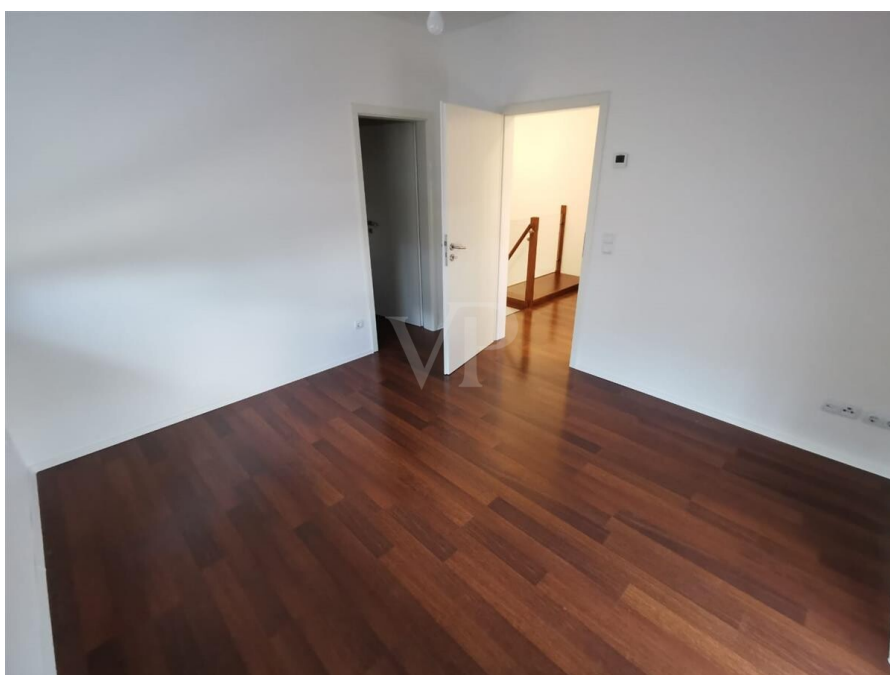
Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Die Immobilie





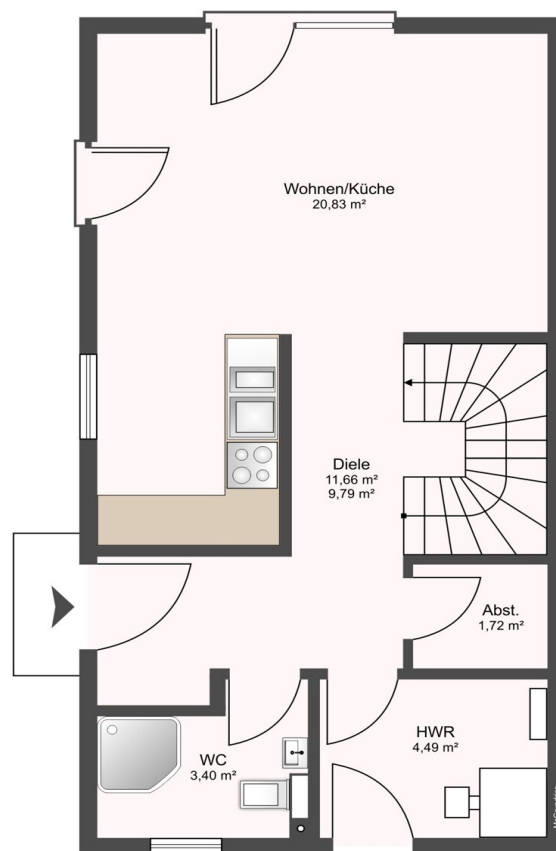
Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

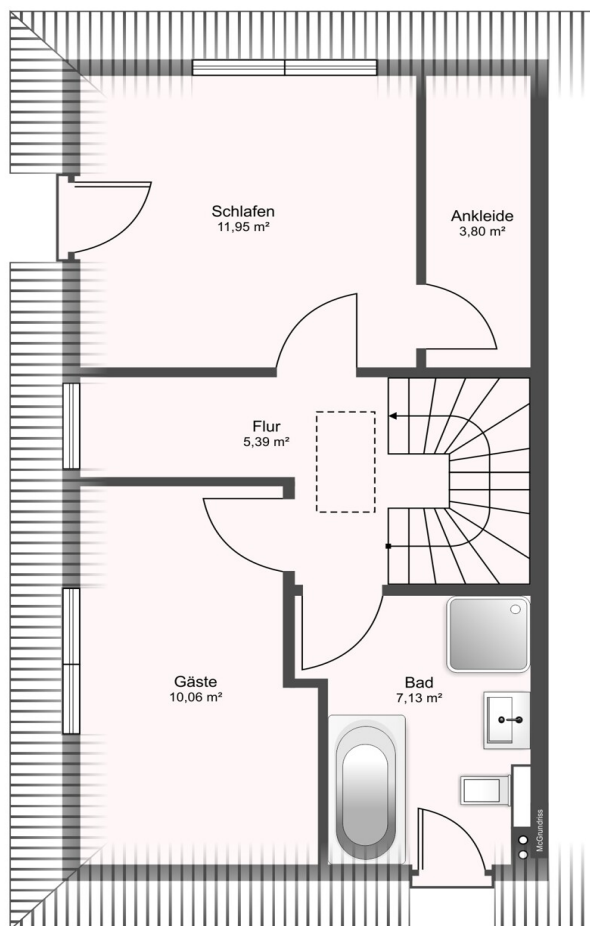
## Die Immobilie

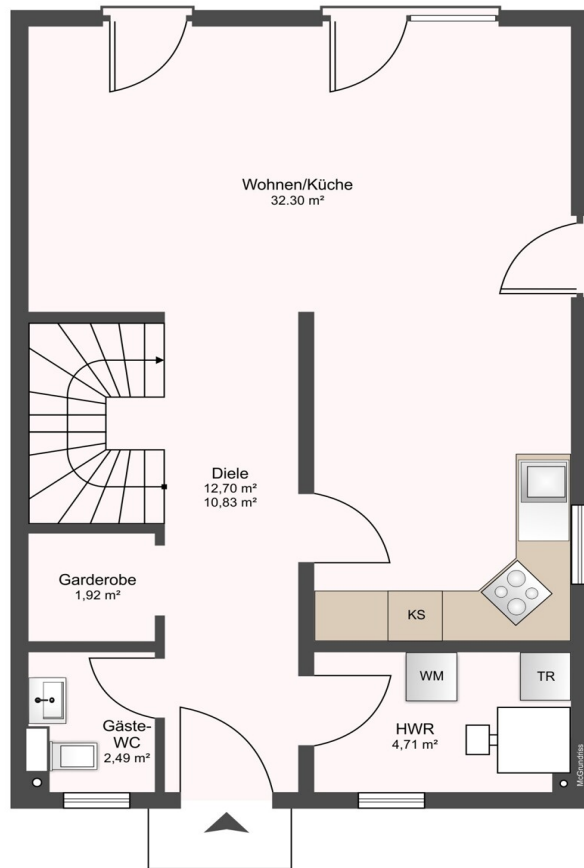


Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

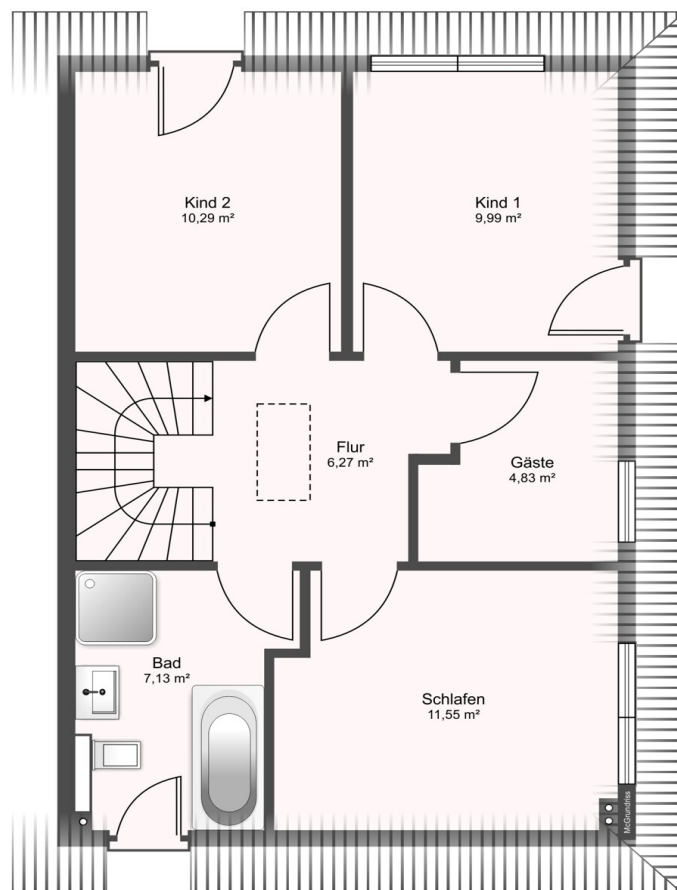
## Grundrisse











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: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive und äußerst gepflegte Stadtvilla in Doppelhausbauweise, die durch ihre durchdachte Ausführung sowie ihre zeitlose Architektur besticht. Das Haus wurde im Jahr 2013 von der renommierten Bernauer Firma Klinkerhaus in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch ihre Langlebigkeit sowie gute energetische Eigenschaften. Das Haus hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> und ist in zwei separat vermietete Wohneinheiten in Erd- und Obergeschoss aufgeteilt:

Wohnung 1 – ca. 79 m<sup>2</sup>

- Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, Wohnzimmer mit offener Küche, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum
- Obergeschoss: zwei Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Dusch- und Wannenbad
- Terrasse: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 2
- Nettokaltmiete: € 1.100 / Monat ( € 13.200 JKM )

Wohnung 2 – ca. 102 m<sup>2</sup>

- Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Hauswirtschaftsraum
- Obergeschoss: vier Schlafzimmer, Dusch- und Wannenbad
- Terrasse: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 2 (davon ein Carport)
- Nettokaltmiete: € 870 € / Monat ( € 10.440 /JKM)

Ein separater Technikraum für Heizung, Wasser- und Abwasseranschlüsse sowie die Stromversorgung befindet sich seitlich am Haus. Jeder Wohneinheit ist ein kleiner Gartenanteil zugeordnet.

In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit eröffnet diese Immobilie anspruchsvollen Investoren die Möglichkeit einer sicheren, vorausschauenden und wertstabilen Kapitalanlage.

Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Ausstattung und Details

- moderne Stadtvilla als Doppelhaus
- Bauträger Klinkerhaus Massivbauweise
- zwei Wohneinheiten mit Terrasse und Gartenanteil
- Fußbodenheizung
- LAN- und TV Anschlüsse in allen Räumen
- elektr. Rollläden an Fenster/Terrassenelemente
- Gerätehaus
- Technikraum für Heizung / Wasser / Abwasser
- befestigte Zuwegung
- zwei PKW-Stellplätze pro Wohneinheit
- erschlossen mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas, DSL

**Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer Anliegerstraße in einer netten Einfamilienhaussiedlung im Ortsteil Bernau-Nibelungen. Als Teil der Stadt Bernau und durch die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet das Nibelungen-Viertel ideale Voraussetzungen, um sich hier niederzulassen. Die gut ausgebauten Fuß- und Radwege sowie der nahegelegene S-Bahnhof der in ca. 10 Minuten fußläufig gut erreichbar ist, ermöglichen eine flexible, stressfreie Fortbewegung im Alltag. Von dort aus ist eine optimale Anbindung mit Regional- und S-Bahn an die Berliner Innenstadt gegeben. Privatschulen, Grundschulen und Gymnasium mit Begabtenförderklassen befinden sich im näheren Umfeld und sind in Kürze mit dem Bus, dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen.

Eingebettet in eine reizvolle Landschaft, die durch Wälder und Felder geprägt ist, lassen sich ausgedehnte Radtouren, Wanderungen sowie Badespaß in den nahegelegenen Seen mit der Familie erleben. Auch Reitsportler kommen auf ihre Kosten. Bernau verfügt außerdem über eine sehr gute Infrastruktur. Es gibt diverse Einkaufsmöglichkeiten, eine sehr gute gesundheitliche Versorgung mit diversen Ärzten, Apotheken und dem Krankenhaus Bernau, eine Verkehrsanbindung durch zwei Autobahn-Anschlüsse (A11), die Bundesstraße B2, sowie eine Vielzahl von Kindertagesstätten und Schulen.



Objektnummer: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

## 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)