

Birkenwerder – Birkenwerder

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten für besondere Momente

Property ID: 25045016



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

**PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 1.190 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## At a glance

Property ID	25045016	Purchase Price	798.000 EUR
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	2006		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	126.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.08.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



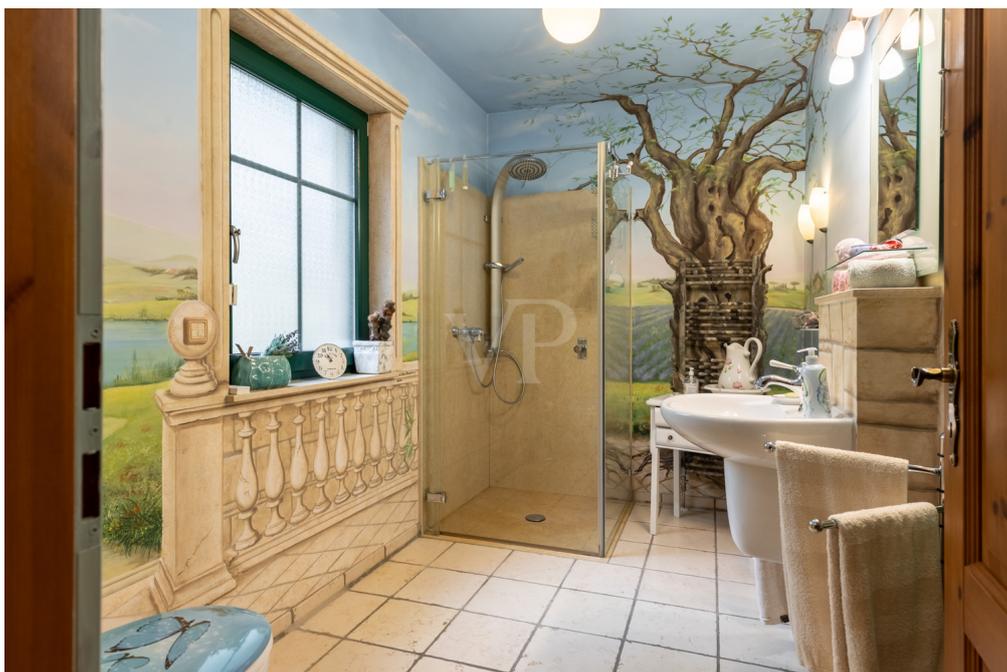
Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



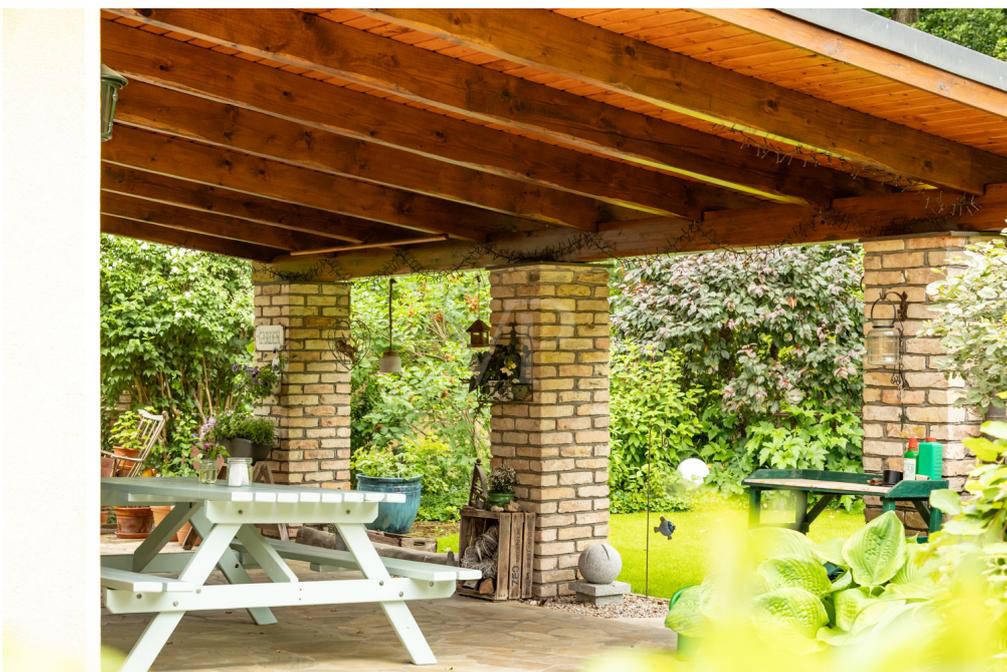
Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

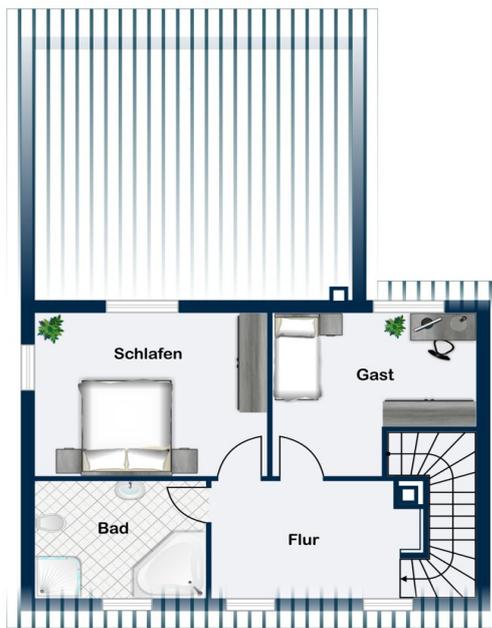
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## A first impression

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.190 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 145 m<sup>2</sup>. Die ruhige Lage in einer gewachsenen Nachbarschaft spricht sowohl Familien als auch Paare an, die Wert auf Komfort, Raum und eine hochwertige Ausstattung legen.

Das gepflegte Haus überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss mit insgesamt 4,5 Zimmern. Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der besonders durch seine freundlichen Fensterflächen und einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Terrasse besticht.

Die großzügig geschnittene Küche grenzt unmittelbar an den Essbereich an und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie moderne Elektrogeräte, die effizientes Arbeiten ermöglichen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten.

Zwei helle Schlafzimmer bieten sowohl ausreichend Platz für individuelle Rückzugsorte als auch die Möglichkeit zur flexiblen Nutzung, beispielsweise als Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Ausstattung der beiden vollwertigen Tageslicht-Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Hier finden Sie eine Dusche sowie eine Badewanne vor, was den Ansprüchen mehrerer Nutzer entgegenkommt. Besonders hervorzuheben sind die gepflegten und zeitlosen hochwertigen Fliesen in den Bädern. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die gehobene Ausstattungsqualität. Im gesamten Haus sorgt die Kombination aus Zentralheizung und moderner Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen, was auch an kühleren Tagen für Wohnkomfort sorgt. Die Fenster sind dreifach verglast und verfügen über elektrische Rollläden, wodurch sowohl Energieeffizienz als auch Sicherheit gegeben sind. Der gepflegte Zustand des Hauses sorgt dafür, dass keinerlei Renovierungsstau besteht, streichen und das Haus kann sofort bezogen werden.

Das parkähnliche Grundstück selbst bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der großen Terrasse mit schönem Blick auf das Grün erstreckt sich der Garten, der sich optimal für individuelle Gestaltungswünsche, Spielbereiche oder den Anbau von Obst und Gemüse eignet.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ausreichend Abstellmöglichkeiten im Freien sowie eine

großzügige Garage zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Details of amenities

- Repräsentative Fassade mit Sprossenfenstern
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
- Stilvoll gestalteter Garten mit altem Baumbestand und mediterranem Flair
- Kamin, Wallbox, Bewässerung usw...
- Geschmackvolle Kombination aus Originalelementen und modernen Akzenten
- Ideales Zuhause für Liebhaber klassischer Architektur mit Sinn für stilvolles Wohnen

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## All about the location

Das Objekt liegt in ruhiger, grüner Wohnlage von Birkenwerder, nur wenige Schritte vom idyllischen Boddensee und der Briese entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten und ausgedehnten Wald- und Wasserflächen, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Der S-Bahnhof Birkenwerder (Linien S1, S8 sowie Regionalbahn RB20) ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Berlin, die A10 (Berliner Ring) und die B96 sorgen für gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, ärztliche Versorgung und die Asklepios Klinik befinden sich direkt im Ort. Gastronomie wie das Restaurant „Boddensee“ sowie zahlreiche Wander- und Radwege runden die hohe Lebensqualität ab.

Birkenwerder gilt als attraktiver Wohnort im Berliner Speckgürtel – naturnah, familienfreundlich und mit stabiler Nachfrage.

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25045016 - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin  
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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