

**Birkenwerder**

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

**Property ID: 26116005**



**PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 846 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

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

**Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26116005</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>639.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Bungalow</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Half-hipped roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1997</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 256 m<sup>2</sup></b>
		<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>

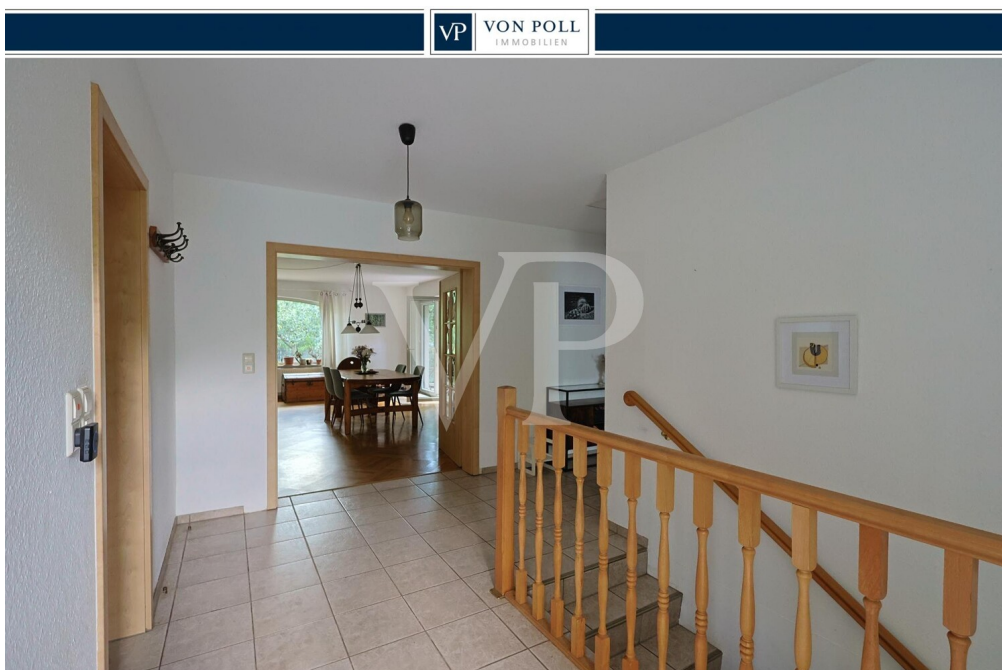
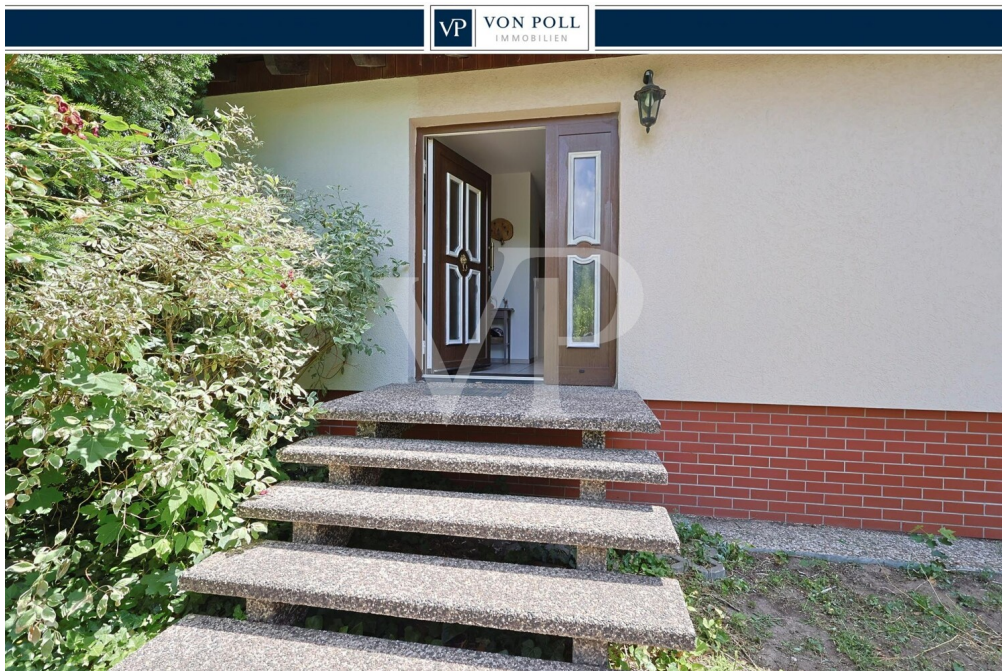
Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.06.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

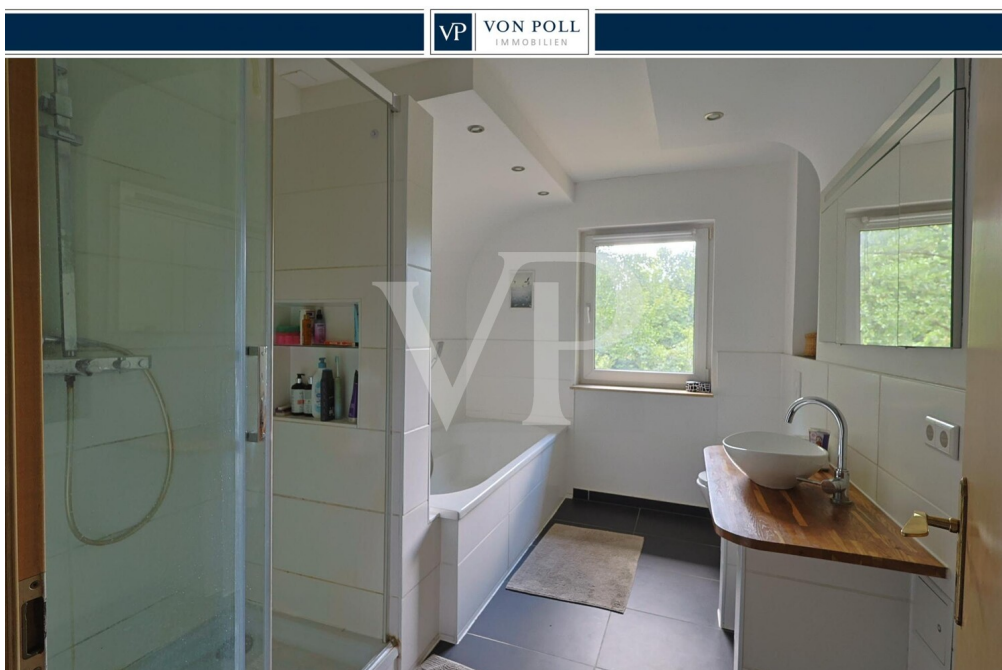
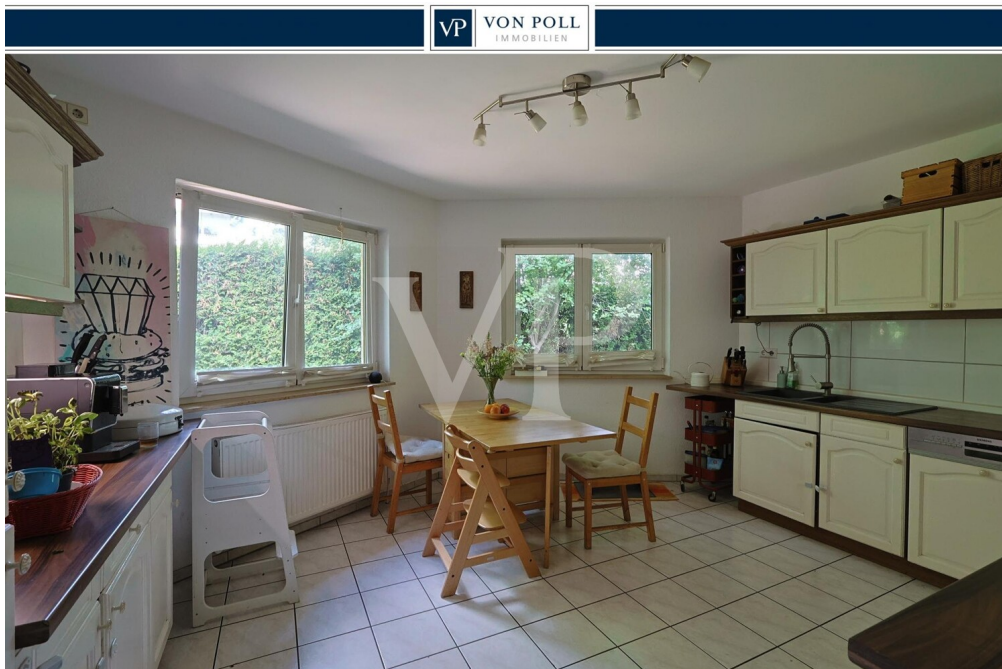
Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## The property



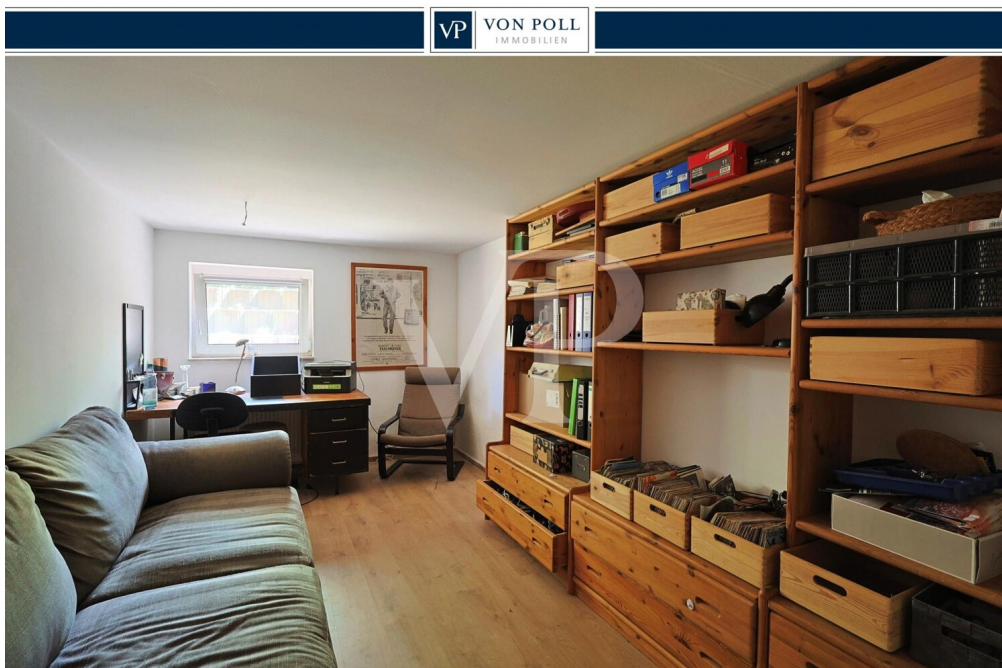
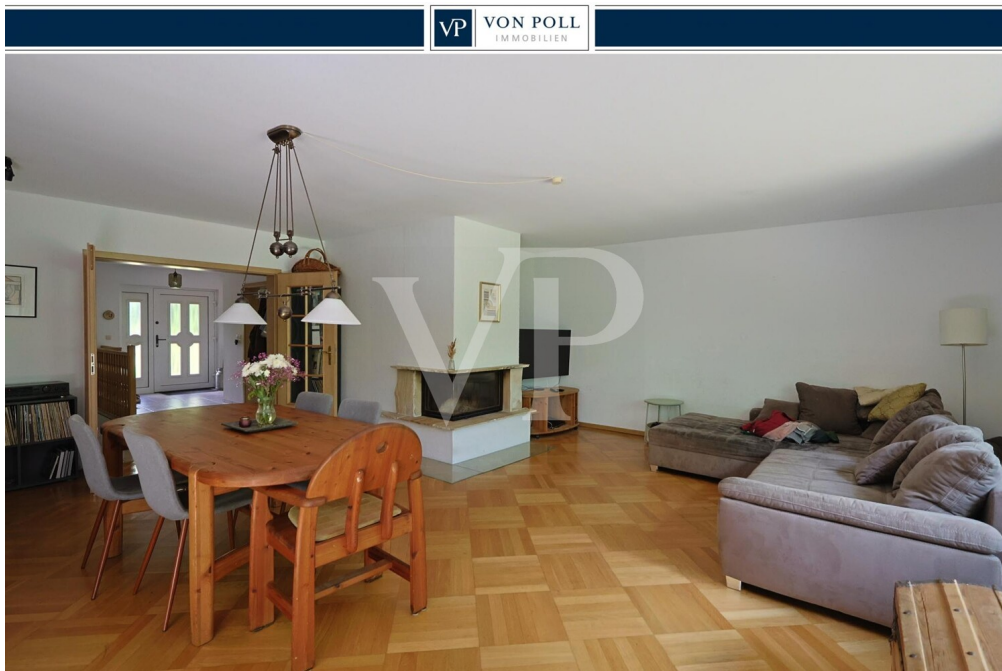
Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## The property



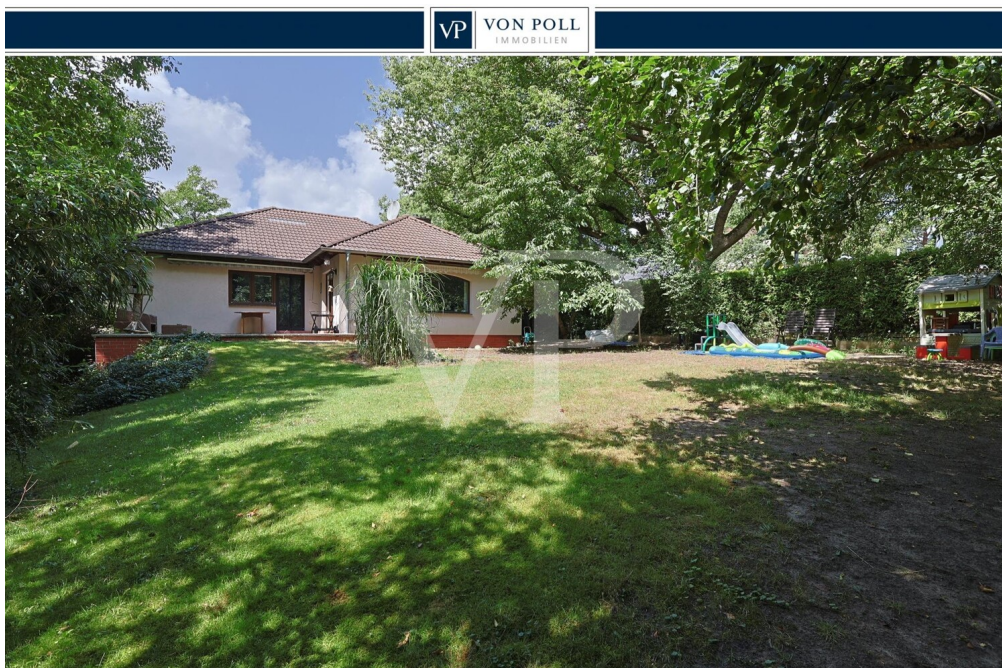
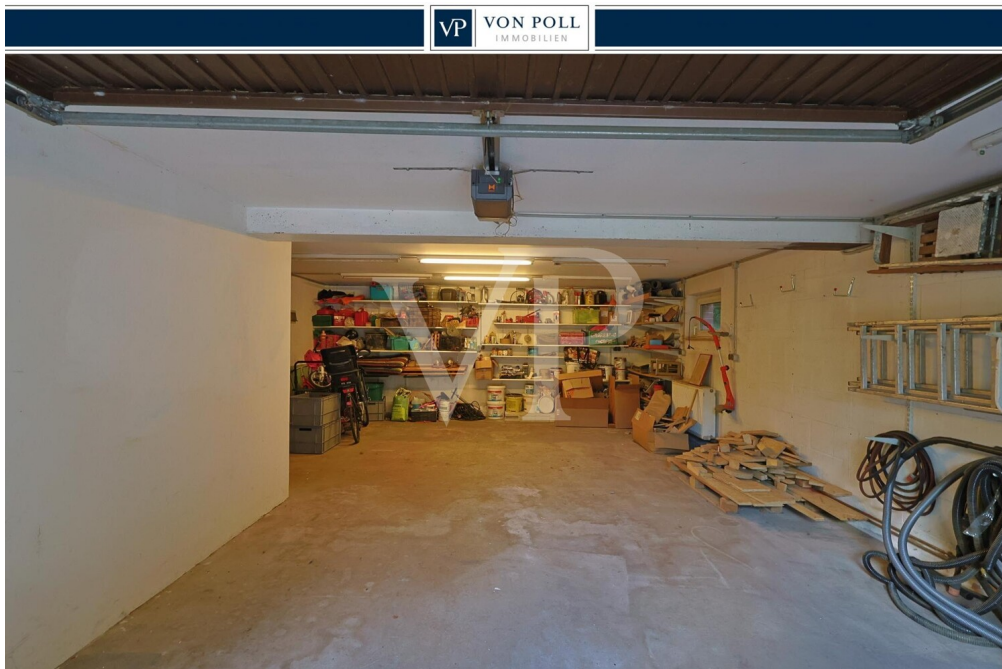
Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## The property



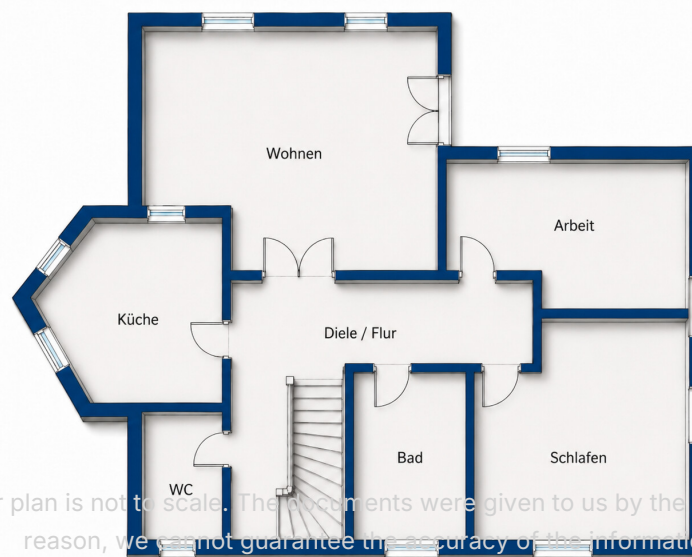
Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## The property



Property ID: 26116005 - 16547 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: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **A first impression**

**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 Sanitäranlagen.**

**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.**

**Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Details of amenities**

- 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

**Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## All about the location

**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.**

**Property ID: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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