Bernau bei Berlin

Exklusive barrierefreie Wohnung in ruhiger Zentrumslage

Property ID: 25138010

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 58 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

- 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: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

At a glance

Property ID	25138010
Living Space	ca. 58 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	CHP_Renewable
Energy certificate valid until	02.08.2029
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	61.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

The property

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

The property

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

The property

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

The property

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

The property

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

The property

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

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: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

A first impression

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 Eingangsbereichs 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. Das Herzstück der ca.58 m² großen Wohnung bildet das Wohnzimmer, in das ein offener Küchenbereich harmonisch integriert wurde. Alles, was das Herz eines jeden, der gern kocht, höher schlagen lässt, ist bereits vorhanden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auch auf den Sonnenbalkon, der mit seinem Blick in den begrünten Innenhof und die kleinen Hausgärten zum Verweilen einlädt. Die beiden Schlafzimmer 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 weiteren Stauraum 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. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für Ihren PKW einen Platz in der hellen und großzügig angelegten Tiefgarage des Hauses zu erwerben. Dieser ist im Preis der Wohnung allerdings noch

nicht inkludiert. Damit Sie auch bei alters- oder krankheitsbedingten Einschränkungen so lange wie möglich selbst bestimmt in der Wohnung leben können, stellt die in Bernau ansässige Stiftung Lobetal bei Bedarf umfangreiche Serviceleistungen zur Verfügung, die auch einen 24-Stunden-Notruf beinhalten. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann kontaktieren Sie uns gern, damit Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

Details of amenities

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 Schlafzimmer
-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 Rollstuhlabstellraum
Dachbegrünung
Möglichkeit zum Erwerb eines PKW-Stellplatzes in der Tiefgarage
Im Bedarfsfall umfangreiche pflegerische Serviceleistungen durch die Stiftung Lobetal und 24-Stunden-Notruf

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

All about the location

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.

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25138010 - 16321 Bernau bei Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14 Barnim
E-Mail: barnim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com