

Bernau bei Berlin – Blumenhag

Architecture for discerning tastes with tasteful landscaping

Property ID: 25138018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 654 m²

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

- 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: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

At a glance

Property ID	25138018
Living Space	ca. 170 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3.5
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	850.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 45 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	41.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.04.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



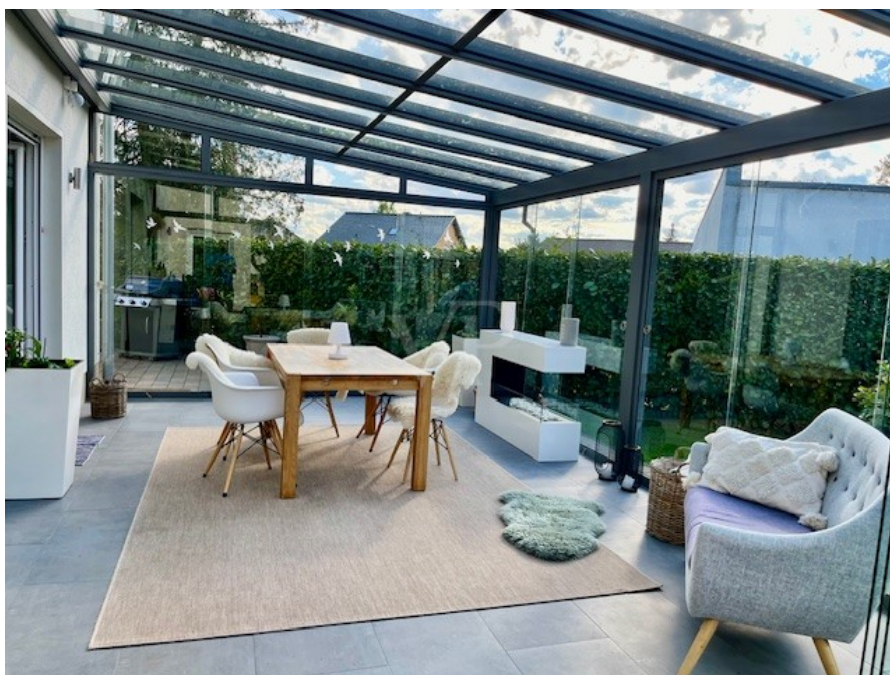
Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



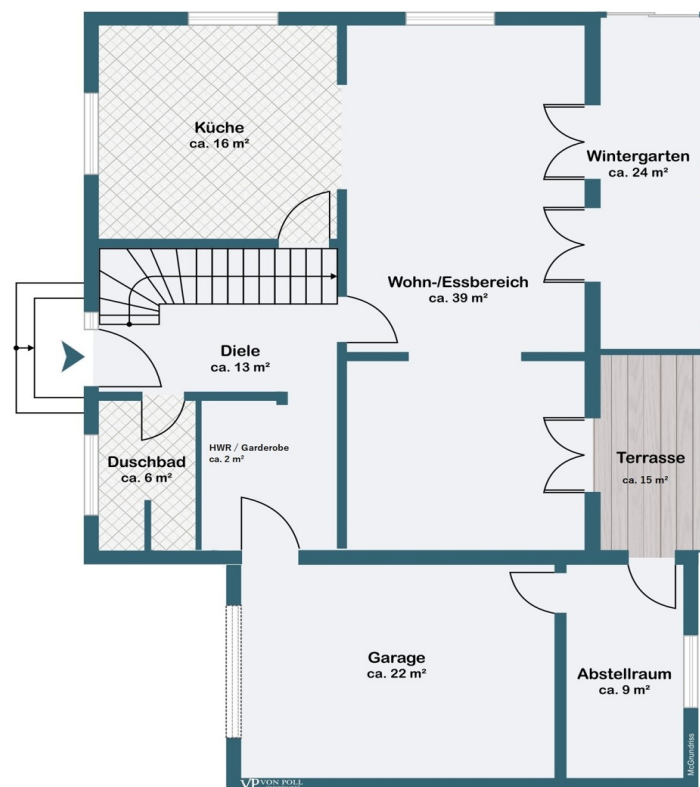
Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

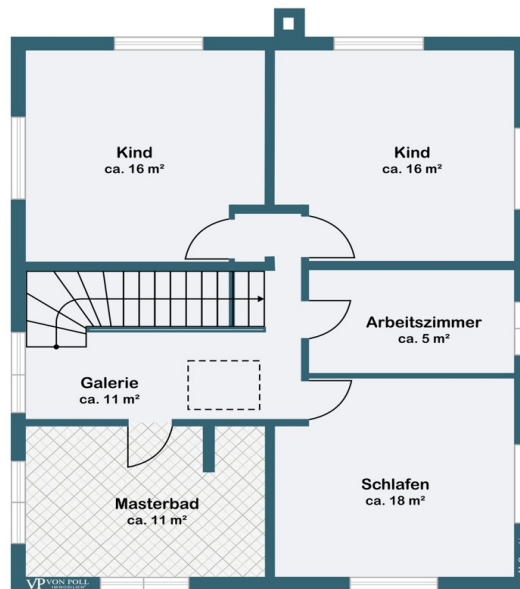
The property



Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

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: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

A first impression

Are you looking for a home – and not the stress of building a new home? Then you've come to the right place. In one of the most sought-after residential areas of Bernau near Berlin, in the charming Blumenhag district, this modern and energy-efficient villa, built in 2014, awaits you. Constructed using solid masonry construction, this detached house combines stylish living comfort with a quiet, family-friendly environment – ideal for commuters, nature lovers, and discerning families. Upon entering, the house impresses with a spacious entrance hall, from which all rooms on both floors are accessible. An open-plan living and dining area forms the heart of the home and provides direct access to the glazed conservatory. The modern kitchen blends in harmoniously and quickly becomes a social hub for family and friends. The conservatory, with its floor-to-ceiling sliding windows, offers views of the lovingly landscaped garden and the covered pool – a true highlight from March to October, thanks to the transparent pool enclosure (Made in Germany) and a separate heat pump (powered by solar photovoltaic electricity), ensuring energy-efficient swimming and bathing enjoyment. A utility room with a washing machine connection, space for a dryer and wardrobe, as well as a high-quality shower room (Dornbracht & Villeroy & Boch) complete the ground floor. A custom-made staircase leads to the upper floor. A gallery can be used as a bright workspace or reading area. The stylish master bathroom with a walk-in shower and bathtub (Bette) leaves nothing to be desired, both visually and functionally. Upstairs, there are three further light-filled rooms of nearly identical size (each approximately 16 m²). A small room, originally designed as a dressing room, is currently used as a study. The attic, accessible via a pull-down ladder, offers additional practical storage space. The garage with an adjoining carport, as well as an additional parking space in front, provides room for up to three vehicles. A separate sauna, located at the rear of the property, invites you to relax and unwind. Technical features include an energy-efficient air-source heat pump with underfloor heating in all rooms. A photovoltaic system with battery storage ensures sustainable energy use. The property is currently rented. Early termination of the current tenancy is possible in consultation with the tenants. The current net rent is €2,950 per month. This exclusive townhouse impresses with its style, comfort, and sustainable technology in one of the most sought-after residential areas just outside Berlin. Take advantage of this opportunity and arrange a personal viewing appointment – perhaps your new home will soon begin here.

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Details of amenities

- 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 m²
- Gartenschuppen
- Garage mit Wallbox
- Carport
- Außengartenzähler
- PKW-Außenstellplatz

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

All about the location

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.

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 41.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com