

Bernau – Nibelungen

# Moderne Stadtvilla - Raum für Kinderlachen und Lebensfreude in familienfreundlicher Lage von Bernau

Property ID: 25138006



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

PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 148,86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 507 m<sup>2</sup>

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

- 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: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## At a glance

Property ID	25138006	Purchase Price	625.000 EUR
Living Space	ca. 148,86 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2014	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	22.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.03.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## The property



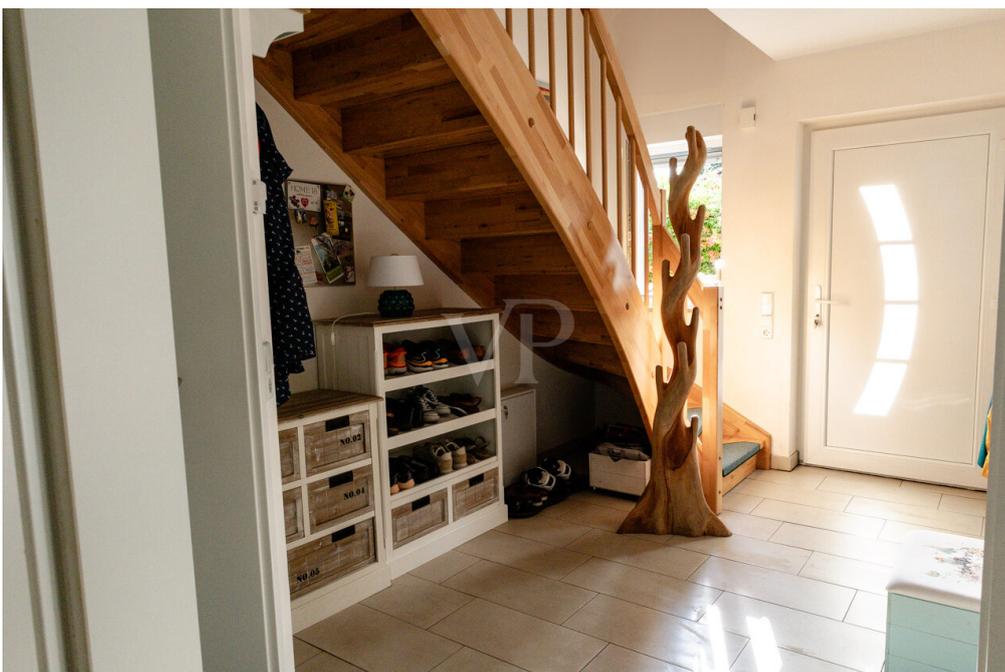
Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## The property



Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## The property



Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## The property



Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## The property



Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## The property



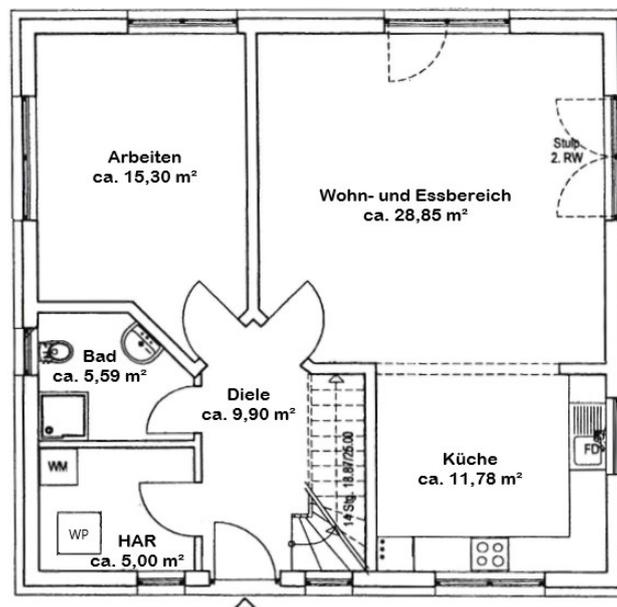
Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

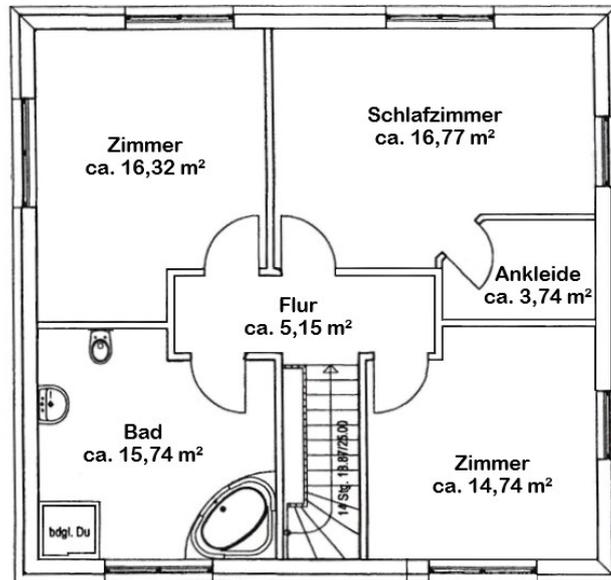
## The property



Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## 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: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## A first impression

Modern und energiebewusst präsentiert sich diese attraktive Stadtvilla mit heller Putzfassade und geschmackvoller Architektur. Beim Bau wurde auf eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige und langlebige Materialien sowie ein zukunftssicheres Energiekonzept Wert gelegt: Das Haus ist ein KfW-50-Energieeffizienzhaus mit Vaillant Wärmepumpenheizung, Glasfaseranschluss und zwei getrennten Stromzählern für Verbrauch und Wärmepumpe.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer geräumigen Diele, mit Zugang zu allen Räumen im Erd- und Obergeschoss. Hier befinden sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener, hochwertiger AEG-Küche und der Zugang zur hübsch angelegten Terrasse, ein Gäste-Duschbad sowie ein flexibel nutzbares Zimmer. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung. Das Erdgeschoss ist durchgehend gefliest und das Obergeschoss mit strapazierfähigem Laminat ausgestattet.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit Ankleide, sowie ein Familienbad mit Eckbadewanne und bodengleicher Dusche zur Verfügung. Alle Räume bieten ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Der liebevoll gestaltete Garten ist ein Paradies für Hobbygärtner: Ein Hochbeet aus Cortenstahl, ein Gewächshaus, ein Kräutergarten an der Rundterrasse sowie eine automatische Bewässerung sorgen für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Süd-Ost-Terrasse mit Pergola und die umlaufende Süd-Terrasse laden zum Verweilen ein. Für Sichtschutz sorgen eine Thujahecke, Flieder- und Holundersträucher sowie ein Holzschutzzaun im Norden. Ein Gartenschuppen und ein großer Kaninchenstall ergänzen das Gartengrundstück.

Weitere Highlights sind abschließbare Fenster im Erdgeschoss und zusätzlich mit Außenjalousien ausgestattet, eine Satellitenanlage, Gartenstromanschlüsse sind bereits vorbereitet, der Glasfaseranschluss liegt im Haus. Ein fest installierter Brunnen sorgt für eine kostensparende Bewässerung des Gartens und eignet sich ideal zur Versorgung von Rasenflächen, Beeten und Pflanzen und ermöglicht somit ein nachhaltiges Gärtnern.

Eine moderne, energieeffiziente Stadtvilla mit durchdachtem Raumkonzept und einem vielseitig nutzbaren Garten – perfekt für Familien, die Komfort und Natur verbinden möchten und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten im Grünen suchen.

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Details of amenities

- moderne Stadtvilla / Bauträger FIBAV
- Energie-Effizienzhaus - KfW 50
- Vaillant Wärmepumpenheizung
- Glasfaseranschluss
- zwei getrennte digitale Stromzähler (Verbrauch / Wärmepumpe)
- abschließbare Fenster im EG mit Außenjalousien
- Buchenholztreppe
- Glastür zum Wohnzimmer
- hochwertige Küche mit AEG Geräten (ausgenommen Spülmaschine)
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Gäste-Duschbad mit Fenster
- Dusch- und Wannenbad mit Eckbadewanne und bodengleicher Dusche
- Brunnen für Gartenbewässerung
- automatische Gartenbewässerung
- Erdkabel verlegt für Gartenstromanschluss (bspw. Brunnen, Beleuchtung)
- Hochbeet (Cortenstahl ca. 5 m<sup>2</sup>) / bewässert
- Gewächshaus
- Kräutergarten an der Rundterrasse
- Gartenschuppen
- großer Kaninchenstall
- Satellitenanlage
- Süd-Ost Terrasse mit Pergola
- umlaufende Süd-Terrasse
- Sichtschutzhecke (Thuja Süd/Ost, Westen von Terrasse (Flieder, Holunder, ...))
- Sichtschutzzaun aus Holz (Nordausrichtung)

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## All about the location

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 die naheliegende Bernauer Stadtbus-Linie 868, bringen Sie in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Bernau. 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.

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 22.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

## 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](mailto:barnim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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