

Bernau – Nibelungen

VERMIETET - Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage in Bernau-Nibelungen

Property ID: 25138024

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 560.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 549 m²

Property ID: 25138024 - 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: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

At a glance

Property ID	25138024	Purchase Price	560.500 EUR
Living Space	ca. 181 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 58 m ²
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2013		
Type of parking	4 x Outdoor parking space		

Property ID: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	97.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.12.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property



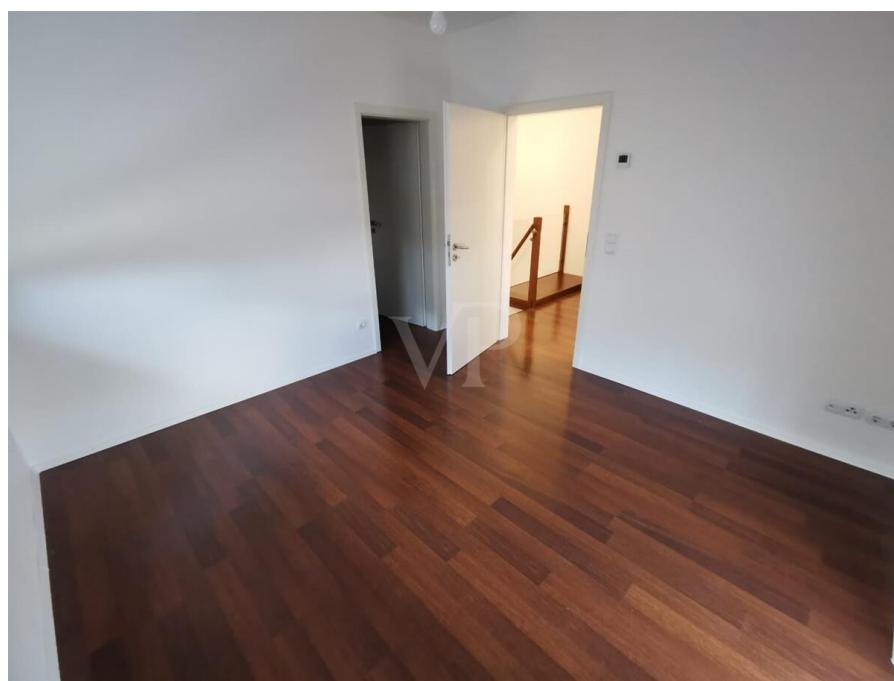
Property ID: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property



Property ID: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property



Property ID: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property



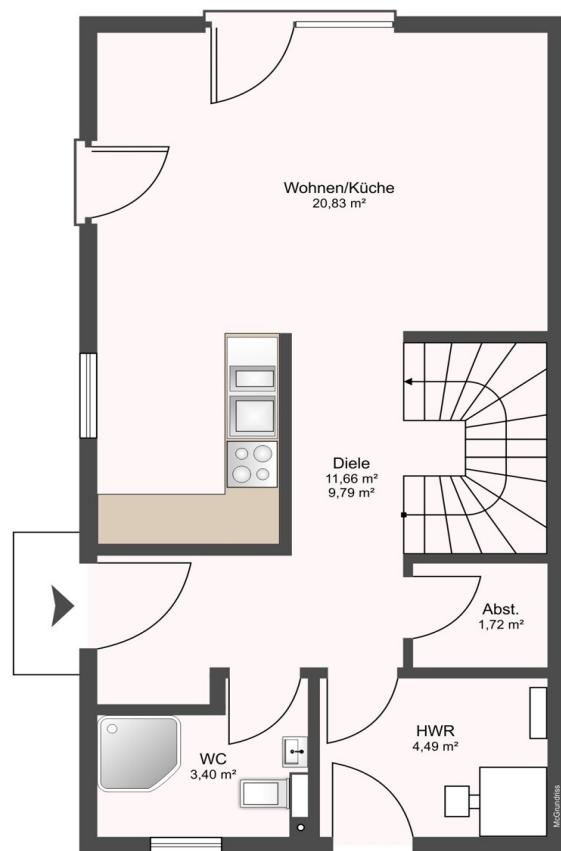
Property ID: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

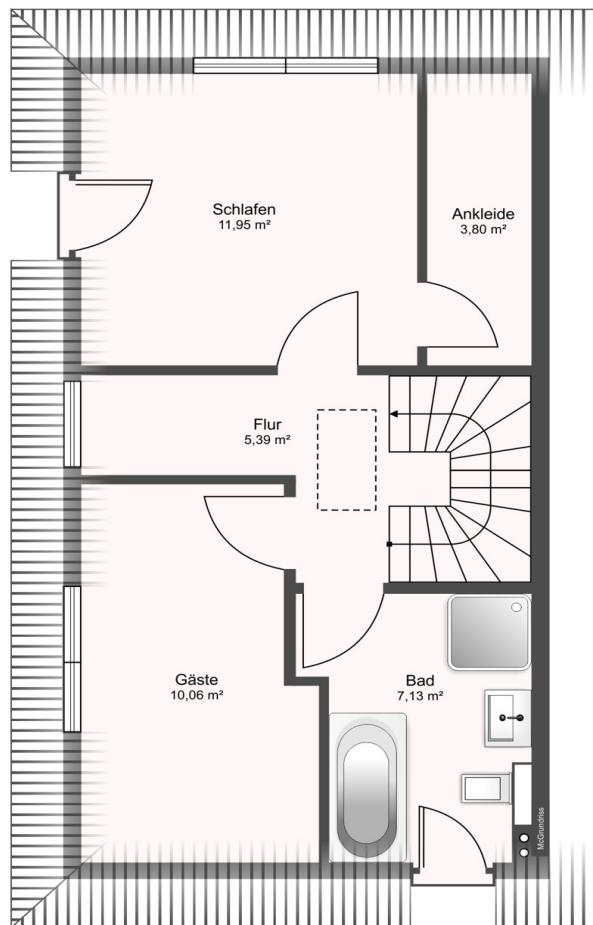
The property

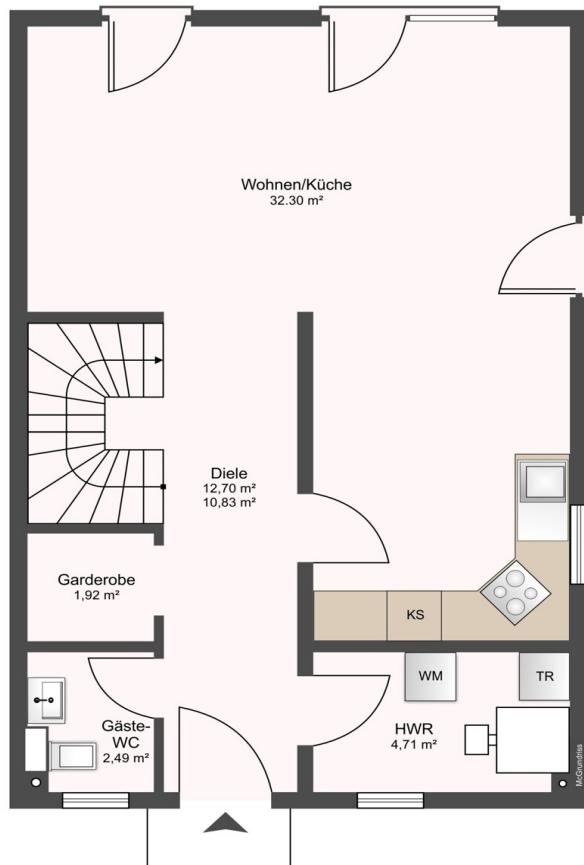


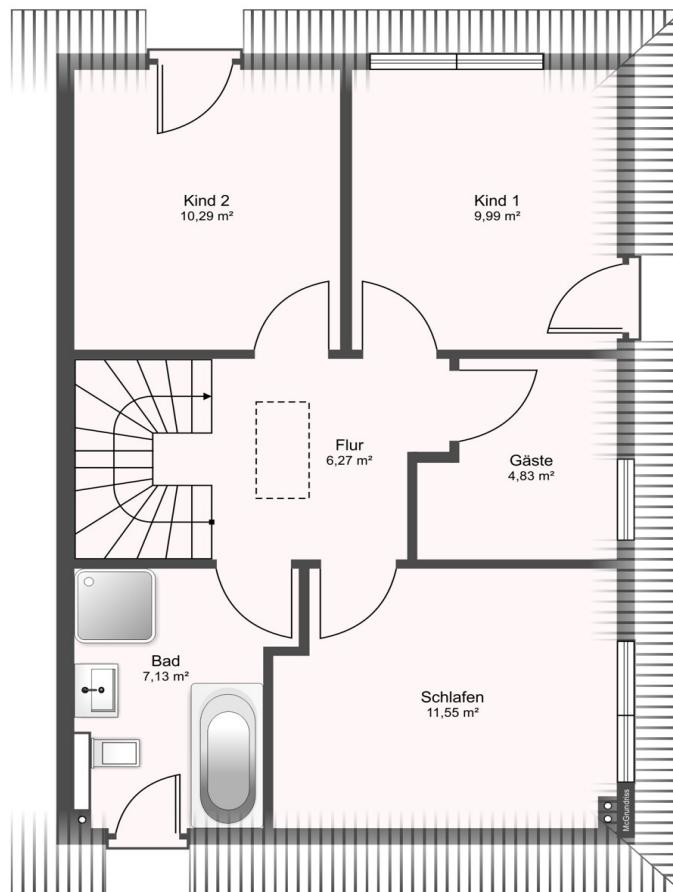
Property ID: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

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: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

A first impression

Zum Verkauf steht eine attraktive und äußerst gepflegte Stadtvilla in Doppelhausbauweise, die durch ihre durchdachte Ausführung sowie ihre zeitlose Architektur besticht. Das Haus wurde im Jahr 2013 von der renommierten Bernauer Firma Klinkerhaus in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch ihre Langlebigkeit sowie gute energetische Eigenschaften.

Das Haus hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 181 m² und ist in zwei separat vermietete Wohneinheiten in Erd- und Obergeschoss aufgeteilt:

Wohnung 1 – ca. 79 m²

- Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, Wohnzimmer mit offener Küche, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum
- Obergeschoss: zwei Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Dusch- und Wannenbad
- Terrasse: ca. 9 m²
- Stellplätze: 2
- Nettokaltmiete: € 1.100 / Monat (€ 13.200 JKM)

Wohnung 2 – ca. 102 m²

- Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Hauswirtschaftsraum
- Obergeschoss: vier Schlafzimmer, Dusch- und Wannenbad
- Terrasse: ca. 9 m²
- Stellplätze: 2 (davon ein Carport)
- Nettokaltmiete: € 870 € / Monat (€ 10.440 /JKM)

Ein separater Technikraum für Heizung, Wasser- und Abwasseranschlüsse sowie die Stromversorgung befindet sich seitlich am Haus. Jeder Wohneinheit ist ein kleiner Gartenanteil zugeordnet.

In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit eröffnet diese Immobilie anspruchsvollen Investoren die Möglichkeit einer sicheren, vorausschauenden und wertstabilen Kapitalanlage.

Property ID: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

Details of amenities

- moderne Stadtvilla als Doppelhaus
- Bauträger Klinkerhaus Massivbauweise
- zwei Wohneinheiten mit Terrasse und Gartenanteil
- Fußbodenheizung
- LAN- und TV Anschlüsse in allen Räumen
- elektr. Rollläden an Fenster/Terrassenelemente
- Gerätehaus
- Technikraum für Heizung / Wasser / Abwasser
- befestigte Zuwegung
- zwei PKW-Stellplätze pro Wohneinheit
- erschlossen mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas, DSL

Property ID: 25138024 - 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 der nahegelegene S-Bahnhof der in ca. 10 Minuten fußläufig gut erreichbar ist, ermöglichen eine flexible, stressfreie Fortbewegung im Alltag. 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: 25138024 - 16321 Bernau – Nibelungen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 97.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25138024 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com