

Birkenwerder – Birkenwerder

# Amplia casa unifamiliar con un jardín de ensueño para momentos especiales

Número de propiedad: 25045016A



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

PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.190 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25045016A                                      |
| Superficie habitable | ca. 145 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo inclinado                                |
| Habitaciones         | 4.5                                            |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 2006                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 675.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 5 m²                                                                  |
| Características        | Terraza, Chimenea, Cocina empotrada                                       |

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Gas                            |
| Certificado energético válido hasta | 13.08.2035                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 126.28 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2015                   |

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## La propiedad



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Una primera impresión

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.190 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 145 m<sup>2</sup>. Die ruhige Lage in einer gewachsenen Nachbarschaft spricht sowohl Familien als auch Paare an, die Wert auf Komfort, Raum und eine hochwertige Ausstattung legen.

Das gepflegte Haus überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss mit insgesamt 4,5 Zimmern. Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der besonders durch seine freundlichen Fensterflächen und einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Terrasse besticht.

Die großzügig geschnittene Küche grenzt unmittelbar an den Essbereich an und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie moderne Elektrogeräte, die effizientes Arbeiten ermöglichen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten.

Zwei helle Schlafzimmer bieten sowohl ausreichend Platz für individuelle Rückzugsorte als auch die Möglichkeit zur flexiblen Nutzung, beispielsweise als Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Ausstattung der beiden vollwertigen Tageslicht-Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Hier finden Sie eine Dusche sowie eine Badewanne vor, was den Ansprüchen mehrerer Nutzer entgegenkommt. Besonders hervorzuheben sind die gepflegten und zeitlosen hochwertigen Fliesen in den Bädern. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die gehobene Ausstattungsqualität. Im gesamten Haus sorgt die Kombination aus Zentralheizung und moderner Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen, was auch an kühleren Tagen für Wohnkomfort sorgt. Die Fenster sind dreifach verglast und verfügen über elektrische Rollläden, wodurch sowohl Energieeffizienz als auch Sicherheit gegeben sind. Der gepflegte Zustand des Hauses sorgt dafür, dass keinerlei Renovierungsstau besteht, streichen und das Haus kann sofort bezogen werden.

Das parkähnliche Grundstück selbst bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der großen Terrasse mit schönem Blick auf das Grün erstreckt sich der Garten, der sich optimal für individuelle Gestaltungswünsche, Spielbereiche oder den Anbau von Obst und Gemüse eignet.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ausreichend Abstellmöglichkeiten im Freien sowie eine

großzügige Garage zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Detalles de los servicios

- Repräsentative Fassade mit Sprossenfenstern
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
- Stilvoll gestalteter Garten mit altem Baumbestand und mediterranem Flair
- Kamin, Wallbox, Bewässerung usw...
- Geschmackvolle Kombination aus Originalelementen und modernen Akzenten
- Ideales Zuhause für Liebhaber klassischer Architektur mit Sinn für stilvolles Wohnen

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt liegt in ruhiger, grüner Wohnlage von Birkenwerder, nur wenige Schritte vom idyllischen Boddensee und der Brieze entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten und ausgedehnten Wald- und Wasserflächen, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Der S-Bahnhof Birkenwerder (Linien S1, S8 sowie Regionalbahn RB20) ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Berlin, die A10 (Berliner Ring) und die B96 sorgen für gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, ärztliche Versorgung und die Asklepios Klinik befinden sich direkt im Ort. Gastronomie wie das Restaurant „Boddensee“ sowie zahlreiche Wander- und Radwege runden die hohe Lebensqualität ab.

Birkenwerder gilt als attraktiver Wohnort im Berliner Speckgürtel – naturnah, familienfreundlich und mit stabiler Nachfrage.

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin  
Tel.: +49 30 - 40 50 889 0  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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