

Bernau bei Berlin – Blumenhag

# Arquitectura para gustos exigentes con paisajismo de buen gusto

Número de propiedad: 25138018



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

PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 654 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

- 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: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## De un vistazo

|                      |                                                                      |                        |                                                                           |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25138018                                                             | Precio de compra       | 850.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 170 m²                                                           | Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                                    | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 6                                                                    | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Dormitorios          | 3.5                                                                  | Espacio utilizable     | ca. 45 m²                                                                 |
| Baños                | 2                                                                    | Características        | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Cocina empotrada              |
| Año de construcción  | 2014                                                                 |                        |                                                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |                        |                                                                           |

Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Electricidad                   | Consumo de energía final                            | 41.30 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 19.04.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                      | Año de construcción según el certificado energético | 2014                   |

Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## La propiedad



Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## La propiedad



Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## La propiedad



Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## La propiedad



Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## La propiedad



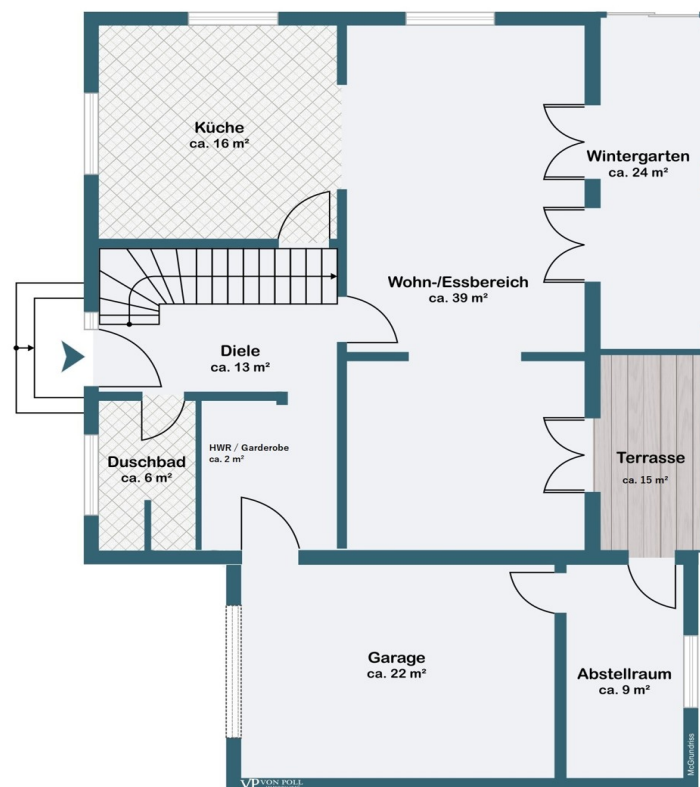
Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

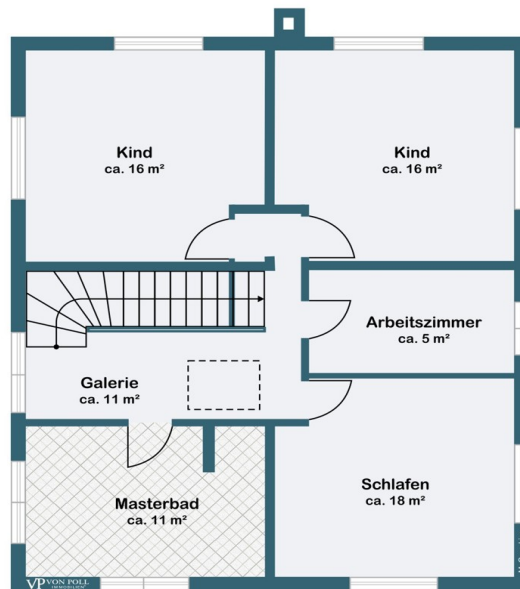
## La propiedad



Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## 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: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Una primera impresión

¿Busca un hogar sin el estrés de construir uno nuevo? Entonces ha llegado al lugar indicado. En una de las zonas residenciales más codiciadas de Bernau, cerca de Berlín, en el encantador distrito de Blumenhag, le espera esta moderna villa de bajo consumo, construida en 2014. Construida con sólida mampostería, esta casa unifamiliar combina la comodidad de un estilo elegante con un entorno tranquilo y familiar, ideal para quienes viajan diariamente al trabajo, amantes de la naturaleza y familias exigentes. Al entrar, la casa impresiona con un amplio recibidor, desde el que se accede a todas las habitaciones de ambas plantas. Un salón-comedor de planta abierta constituye el corazón de la casa y ofrece acceso directo al invernadero acristalado. La moderna cocina se integra armoniosamente y se convierte rápidamente en un punto de encuentro para familiares y amigos. El invernadero, con sus ventanales correderos de suelo a techo, ofrece vistas al cuidado jardín y a la piscina cubierta, un auténtico punto culminante de marzo a octubre gracias a la cubierta transparente (fabricada en Alemania) y a una bomba de calor independiente (alimentada por energía solar fotovoltaica), que garantiza un disfrute energético y eficiente del baño. Un lavadero con conexión para lavadora, espacio para secadora y armario, así como un baño con ducha de alta calidad (Dornbracht & Villeroy & Boch) completan la planta baja. Una escalera a medida conduce a la planta superior. Una galería puede utilizarse como luminoso espacio de trabajo o zona de lectura. El elegante baño principal con ducha a ras de suelo y bañera (Bette) satisface todas las necesidades, tanto estética como funcionalmente. En la planta superior, hay tres habitaciones más, luminosas y de tamaño casi idéntico (cada una de aproximadamente 16 m²). Una pequeña habitación, originalmente diseñada como vestidor, se utiliza actualmente como estudio. El ático, accesible mediante una escalera desplegable, ofrece un práctico espacio de almacenamiento adicional. El garaje con cochera adjunta, además de una plaza de aparcamiento adicional en la parte delantera, ofrece espacio para hasta tres vehículos. Una sauna independiente, ubicada en la parte trasera de la propiedad, le invita a relajarse y desconectar. Las características técnicas incluyen una bomba de calor aerotérmica de bajo consumo con suelo radiante en todas las habitaciones. Un sistema fotovoltaico con almacenamiento en baterías garantiza un uso sostenible de la energía. La propiedad está actualmente alquilada. Es posible la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento, previa consulta con los inquilinos. El alquiler neto actual es de 2950 € al mes. Esta exclusiva casa adosada impresiona por su estilo, comodidad y tecnología sostenible en una de las zonas residenciales más codiciadas a las afueras de Berlín. Aproveche esta oportunidad y concierte una visita personal; quizás su nuevo hogar comience pronto aquí.

Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 41.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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