

Birkenwerder

Bungalow in Birkenwerder – sehr ruhige Lage, 130 m², S-Bahn fußläufig

CODE DU BIEN: 26116005



PRIX D'ACHAT: 639.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 846 m²

CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26116005
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3
Salles de bains	2
Année de construction	1997

Prix d'achat	639.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 256 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

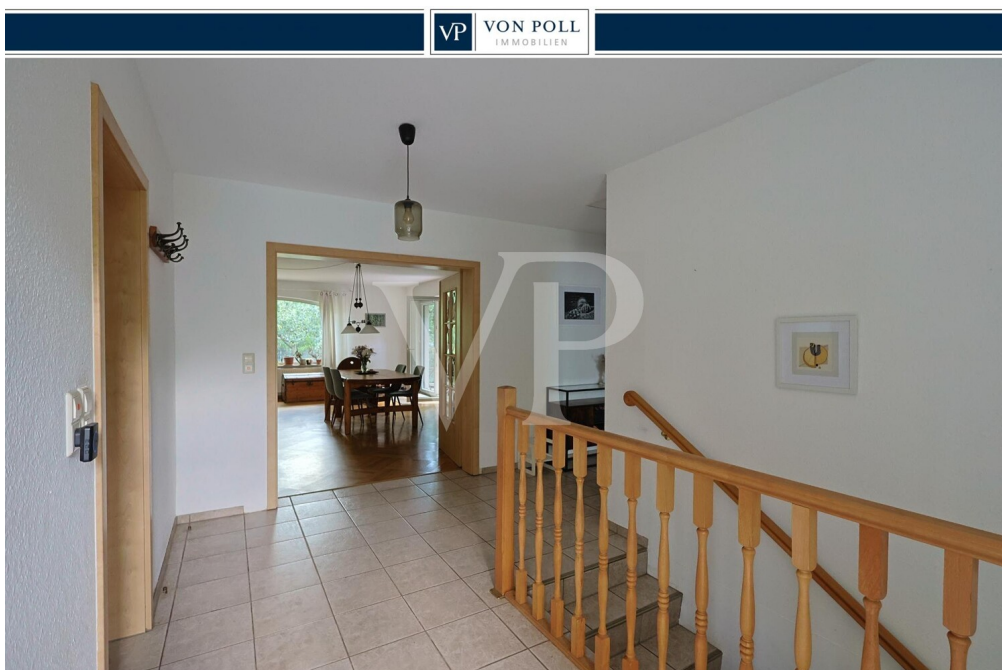
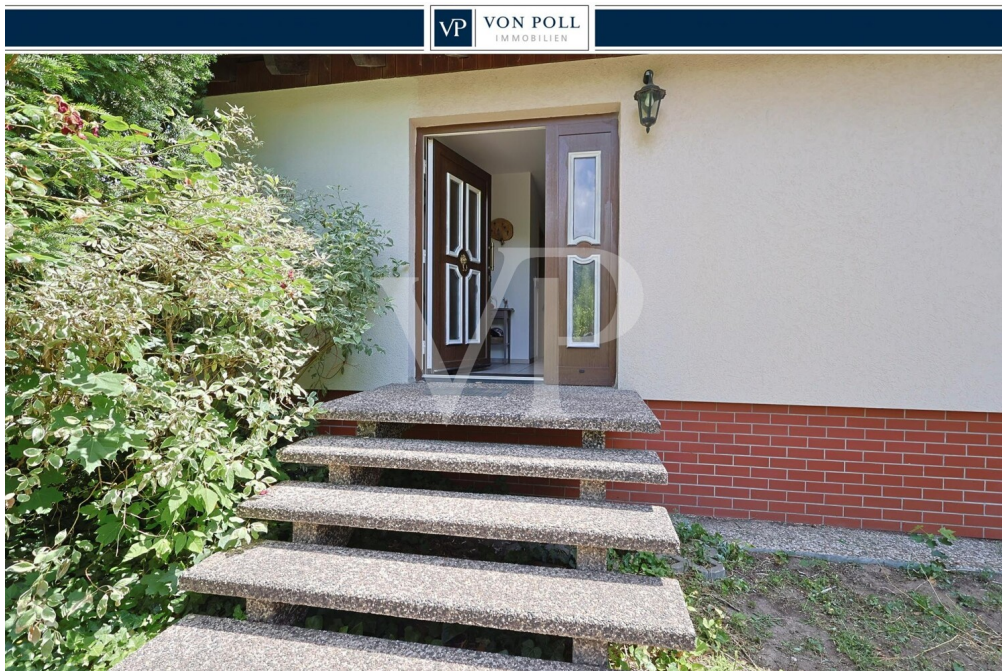
CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	78.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

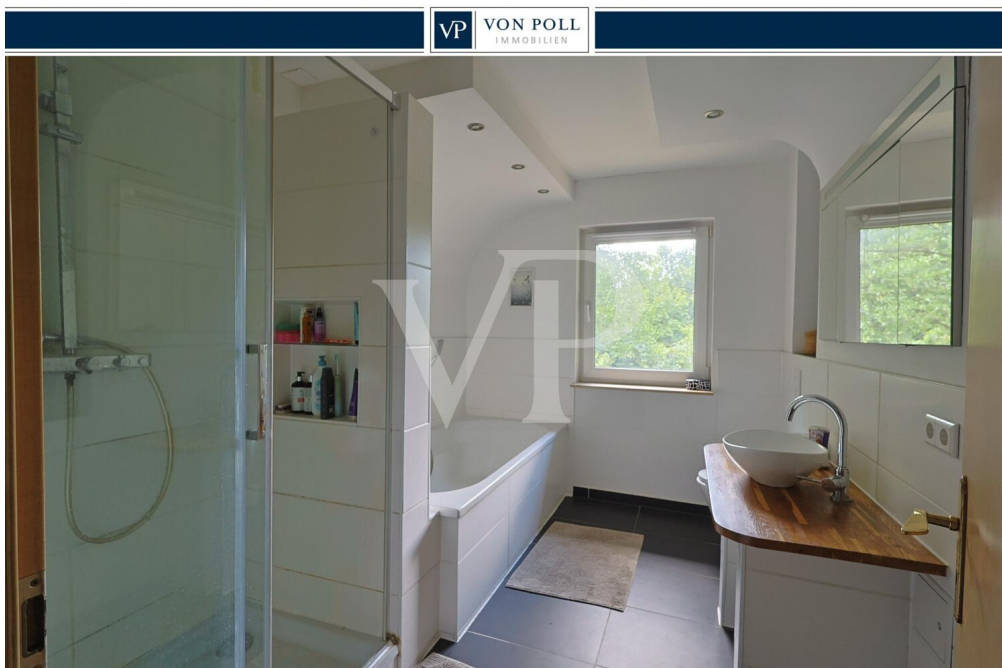
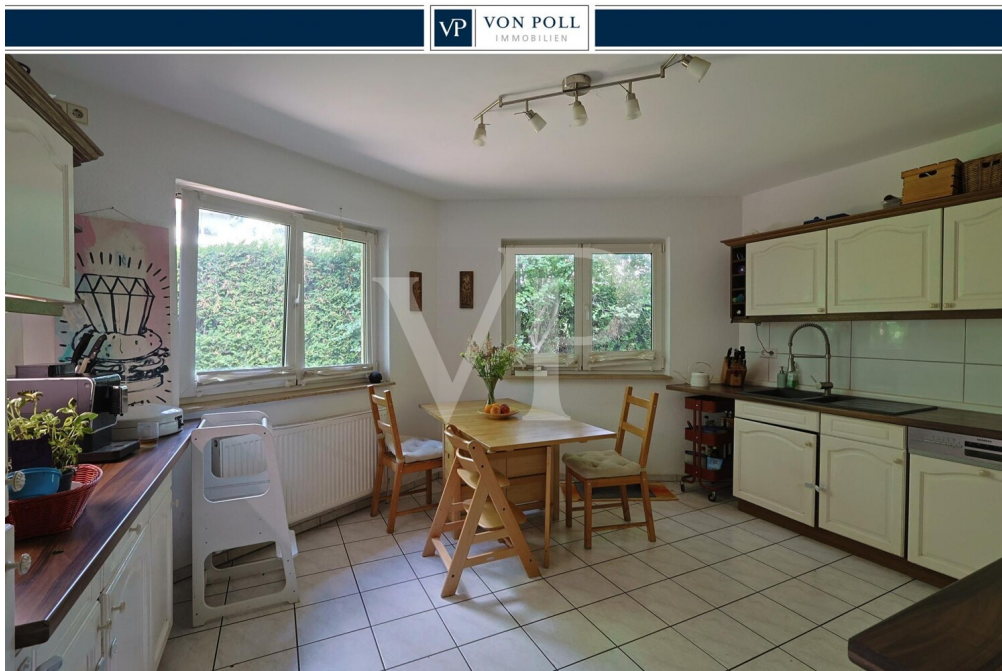
CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

La propriété



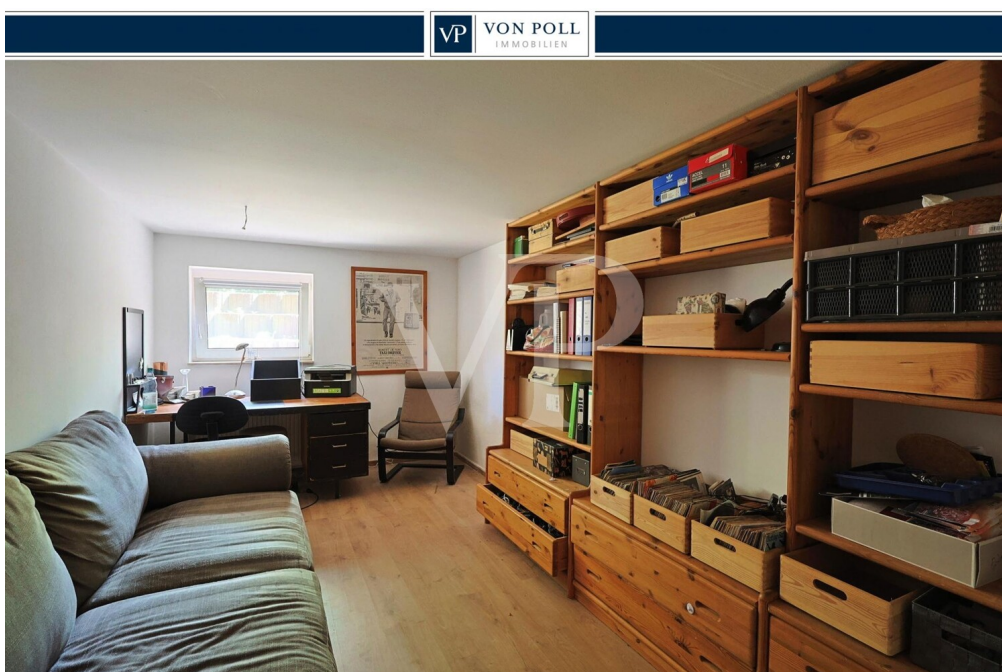
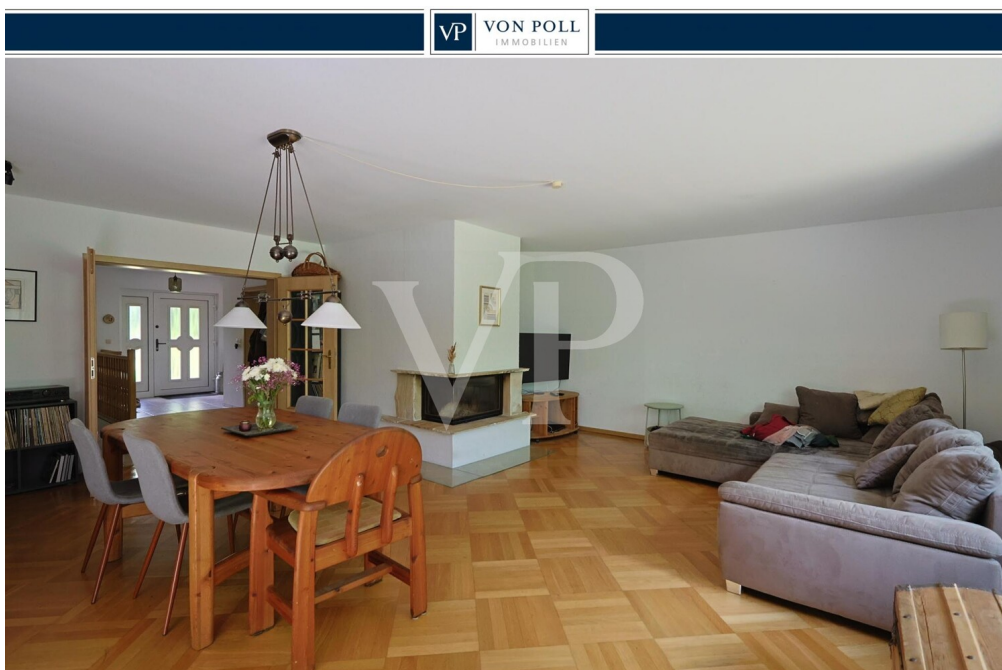
CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

La propriété



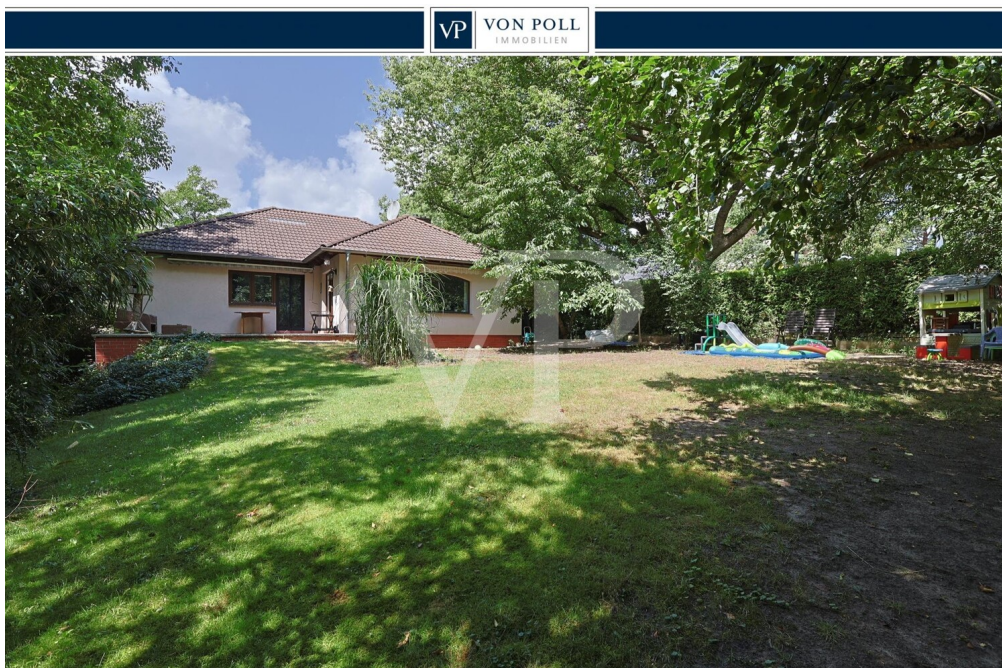
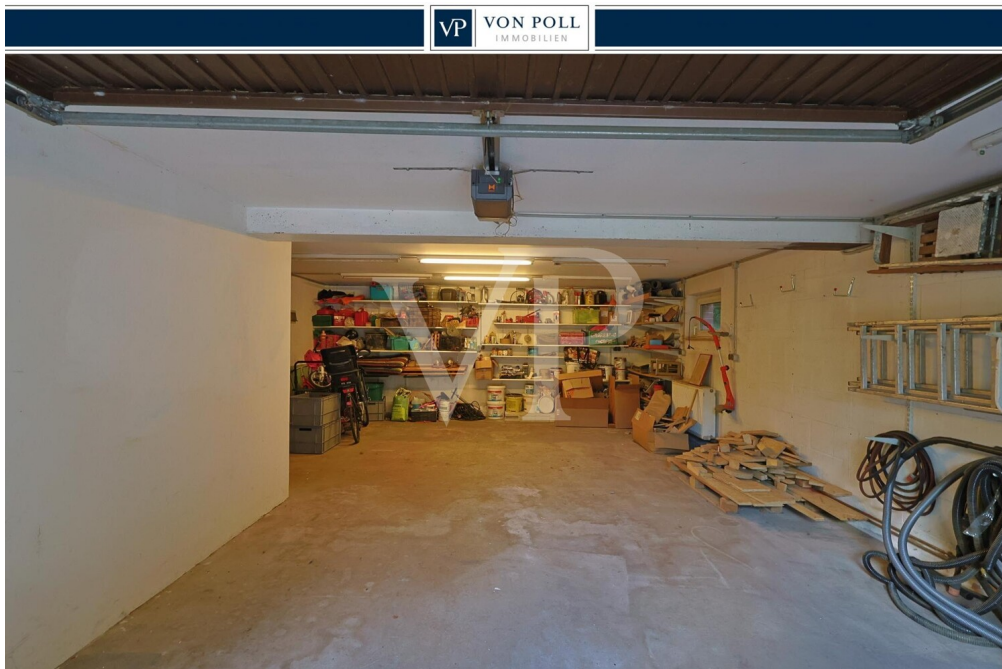
CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

La propriété



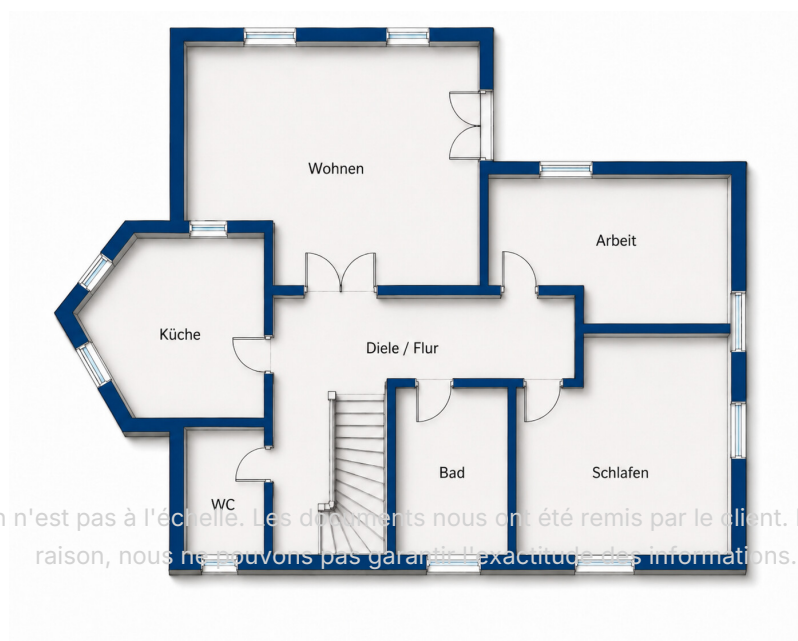
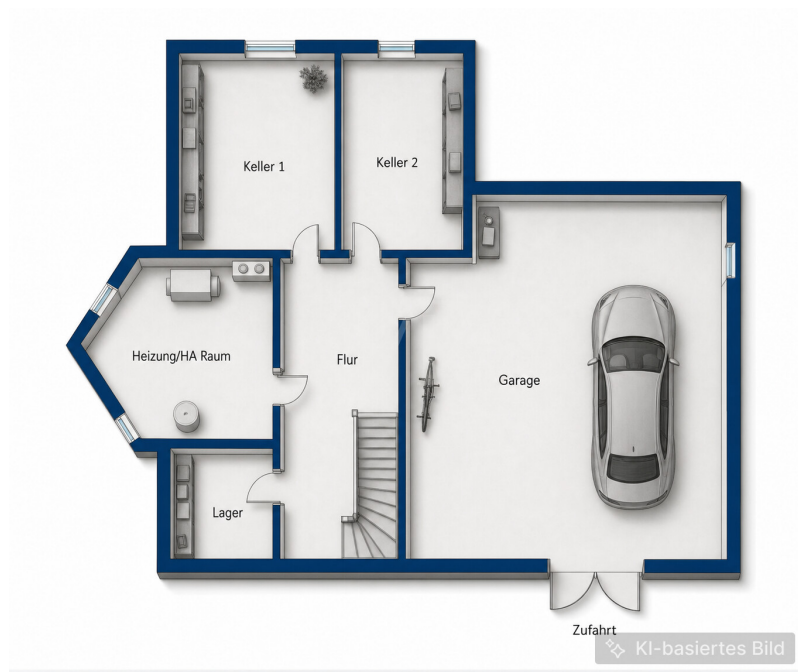
CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

La propriété



CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Plans d'étage



CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Une première impression

Birkenwerder, Landkreis Oberhavel – eine der ruhigsten und grünsten Gemeinden im Berliner Umland, direkt an der S-Bahn. Dieser Bungalow aus dem Jahr 1997 bietet alles, was Familien suchen: eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Ebene, ein großes Grundstück am Ende einer Sackgasse und eine direkte Bahnverbindung nach Berlin.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 130 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf drei Zimmer. Mittelpunkt ist das Wohnzimmer, das über eine Terrassentür direkt auf die Terrasse mit Markise führt. Die Küche im Landhausstil ist mit Gasherd und Einbaubackofen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Das Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, WC und einen Waschtisch mit individuellem Holzunterschrank. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Sanitäreanlagen.

Das Kellergeschoss ist vollständig unterkellert und beheizt – mit einer Nutzfläche von ca. 126 m². Es bietet einen Hauswirtschaftsraum, zwei weitere Kellerräume mit Fenstern und Heizkörpern sowie eine integrierte Garage mit 58 m² und elektrischem Torantrieb. Insgesamt verfügt das Objekt damit über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 256 m². Der Dachboden ist zugänglich und teilweise gedämmt.

Im Garten prägen alte Bäume und eine großzügige Rasenfläche das Bild. Die Terrasse mit Markise ist direkt vom Wohnzimmer erreichbar. Die Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für Ruhe und Sicherheit.

CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Détails des commodités

- Wohnfläche ca. 130 m² (Erdgeschoss, inkl. anteiliger Terrasse)
- Nutzfläche Keller ca. 126 m², Wohn- und Nutzfläche gesamt ca. 256 m²
- Grundstücksfläche 846 m², ruhige Sackgassenlage
- Walmdach mit dunklen Dachziegeln, zugänglicher Dachboden (teilgedämmt)
- Vollunterkellert, Kellergeschoss beheizt
- Garage, integriert, 58 m², elektrischer Torantrieb
- Gepflasterte Einfahrt
- Badezimmer: Dusche, Badewanne, WC, Waschtisch mit individuellem Holzunterschrank
- Gäste-WC: WC, Waschtisch
- Küche: Landhausstil, Gasherd, Einbaubackofen, Essbereich
- Hauswirtschaftsraum im Keller
- Zwei Kellerräume mit Fenster und Heizkörper
- Terrasse ca. 27,5 m² mit Markise
- Garten mit altem Baumbestand
- Gasheizung, Baujahr 1997

CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Tout sur l'emplacement

Birkenwerder liegt im Landkreis Oberhavel, nur rund drei Kilometer von der Berliner Stadtgrenze entfernt – und gehört damit zu den am besten angebundenen Gemeinden im nördlichen Umland. Die S-Bahn-Linie S1 verbindet den Ort direkt mit Berlin; der Bahnhof ist in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Die Fahrzeit in die Berliner Innenstadt beträgt je nach Ziel rund 35 bis 45 Minuten. Mit dem Auto ist Berlin über die A10 oder die B96 schnell erreichbar.

Die Infrastruktur für Familien ist gut aufgestellt: Zwei Kindergärten sind in rund sechs Minuten zu Fuß erreichbar, die Grundschule Pestalozzi in etwa acht Minuten. Die Asklepios Klinik Birkenwerder liegt zwölf Minuten zu Fuß entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Versorgungseinrichtungen sind im Ort vorhanden; das Angebot in Hohen Neuendorf und Oranienburg ist gut erreichbar.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großen Grundstücken und altem Baumbestand. Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse – kein Durchgangsverkehr. Der Boddensee ist in rund 700 Metern erreichbar, mit dem Rad in zwei Minuten. Wälder und Radwege ergänzen das Naherholungsangebot unmittelbar vor der Haustür.

CODE DU BIEN: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martin Fräder

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 - 705 99 33

E-Mail: oranienburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com