

Bernau bei Berlin – Blumenhag

Une architecture pour les goûts raffinés, avec un
aménagement paysager de bon goût.

CODE DU BIEN: 25138018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 654 m²

CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

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

CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25138018
Surface habitable	ca. 170 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	2
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	850.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	19.04.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	41.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La propriété



CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La propriété



CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La propriété



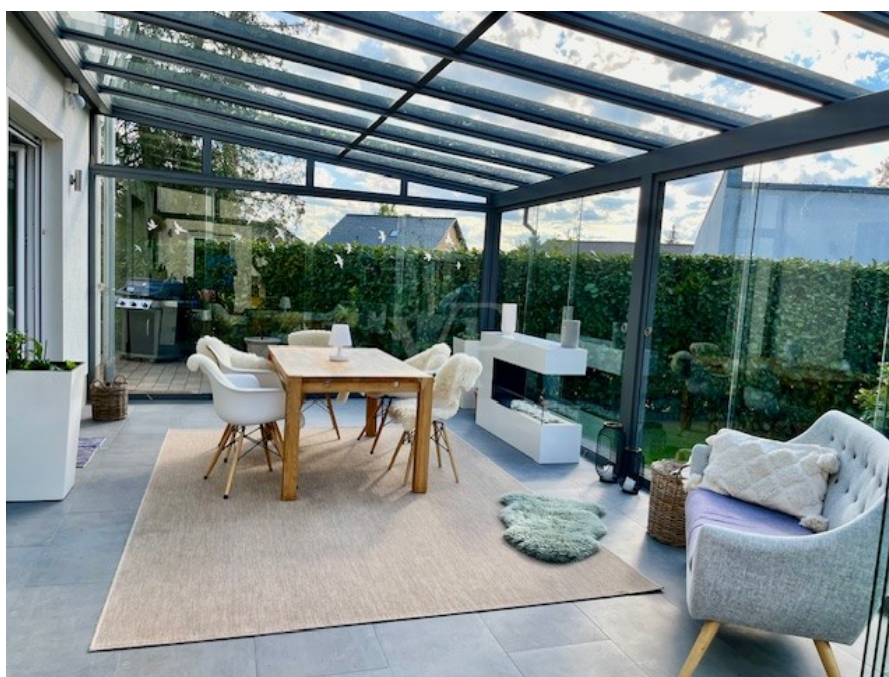
CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La propriété



CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La propriété



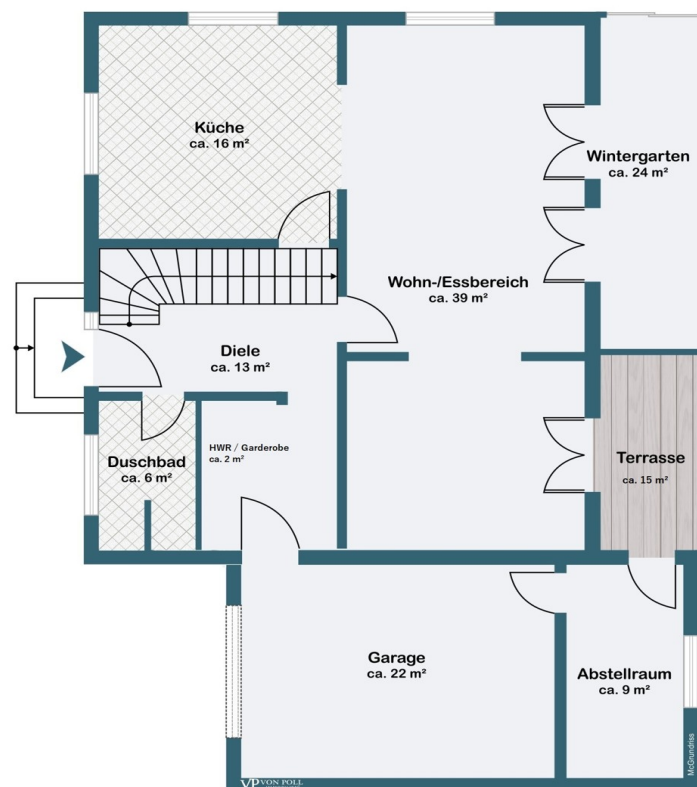
CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

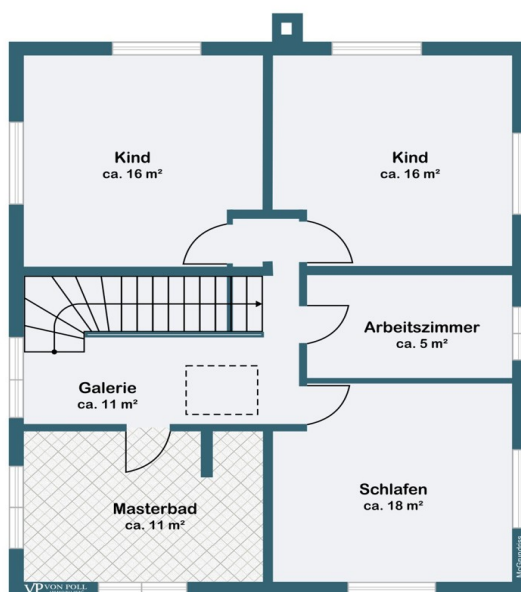
La propriété



CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Une première impression

Vous cherchez une maison, sans le stress de la construction ? Vous êtes au bon endroit. Dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Bernau, près de Berlin, dans le charmant quartier de Blumenhag, cette villa moderne et écoénergétique, construite en 2014, vous attend. Bâtie en maçonnerie traditionnelle, cette maison individuelle allie confort et élégance à un environnement calme et familial, idéal pour les personnes travaillant à Berlin, les amoureux de la nature et les familles exigeantes. Dès l'entrée, on est séduit par le hall spacieux qui dessert toutes les pièces des deux étages. Un espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, forme le cœur de la maison et donne directement sur la véranda. La cuisine moderne s'intègre harmonieusement et devient rapidement un lieu de convivialité pour recevoir famille et amis. La véranda, avec ses baies vitrées coulissantes du sol au plafond, offre une vue imprenable sur le jardin paysager et la piscine couverte – un véritable atout de mars à octobre grâce à son enveloppe transparente (fabriquée en Allemagne) et à une pompe à chaleur indépendante (alimentée par des panneaux solaires photovoltaïques), garantissant des baignades et des moments de détente économes en énergie. Une buanderie avec raccordement pour lave-linge, emplacement pour sèche-linge et penderie, ainsi qu'une salle de douche haut de gamme (Dornbracht & Villeroy & Boch) complètent le rez-de-chaussée. Un escalier sur mesure mène à l'étage. Une mezzanine peut servir d'espace de travail lumineux ou de coin lecture. L'élégante salle de bains principale, avec sa douche à l'italienne et sa baignoire (Bette), répond à toutes les exigences, tant esthétiques que fonctionnelles. À l'étage, trois autres chambres lumineuses de dimensions quasi identiques (environ 16 m² chacune) complètent l'espace. Une petite pièce, initialement conçue comme dressing, est actuellement aménagée en bureau. Le grenier, accessible par une échelle escamotable, offre un espace de rangement supplémentaire très pratique. Le garage, attenant à un carport, ainsi qu'une place de parking supplémentaire devant la maison, peuvent accueillir jusqu'à trois véhicules. Un sauna indépendant, situé à l'arrière de la propriété, vous invite à la détente. Côté technique, la maison est équipée d'une pompe à chaleur air-eau performante avec chauffage au sol dans toutes les pièces. Un système photovoltaïque avec stockage sur batterie garantit une consommation d'énergie durable. Actuellement louée, la maison peut être résiliée par anticipation, sous réserve d'accord avec les locataires. Le loyer net s'élève à 2 950 € par mois. Cette maison de ville exclusive séduit par son style, son confort et ses équipements durables, dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés des portes de Berlin. Ne manquez pas cette opportunité et prenez rendez-vous pour une visite : votre nouveau chez-vous pourrait bien se trouver ici.

CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 41.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Contact

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

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

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

www.von-poll.com