

Birkenwerder – Birkenwerder

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten für besondere Momente

????????? ??????????: 25045016A



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

???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ?????? ????: 1.190 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ??? ??????

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25045016A                                                   |
| ????????????          | ca. 145 m²                                                  |
| ?????? ???????        | ?????????? ??????                                           |
| ?????????             | 4.5                                                         |
| ?????????????? ???    | 2                                                           |
| ????????????          |                                                             |
| ??????????            | 2                                                           |
| ????? ??????????????  | 2006                                                        |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????            | 675.000 EUR                                                                           |
| ??????                   | ?????????????<br>??????????????????                                                   |
| ?????????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????               | ????????                                                                              |
| ??????????????           |                                                                                       |
| ???????????????????????? | ca. 5 m²                                                                              |
| ??????                   |                                                                                       |
| ????????                 | ?????????, ??????,<br>??????????????????<br>?????????                                 |

???????? ??????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ????????????                                 | ??????                      | ??????? ???????<br>???????????                                               | 126.28 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.08.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ????????????                                 | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2015           |

???????? ??: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ???????



???????? ?????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ???????



???????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ????????



???????? ??: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ???????



???????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ?????????



???????? ??: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ???????



???????? ?????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ???????



???????? ??: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ???????



???????? ??: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ???????



???????? ?????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ???????



??????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ????????



??????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ????????



# 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

??????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

?? ????????



## 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



???????? ??: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

## ??? ?????? ???????????

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.

??????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt liegt in ruhiger, grüner Wohnlage von Birkenwerder, nur wenige Schritte vom idyllischen Boddensee und der Briele 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.

??????? ?????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25045016A - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Kaufmann

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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