Bernau bei Berlin – Börnicke

Imposantes Refugium in Alleinlage mit außergewöhnlichem Wohnambiente auf 3.961 m² großem Grundstück

??????? ????????: 24138009

www.von-poll.com

???? ??????: 1.200.000 EUR • ?????????: ca. 278,49 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 3.961 m²

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ??? ?????

??????? ????????	24138009
?????????	ca. 278,49 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	9
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1953
????? ?????????	1 x ???????? ??? ??????????, 4 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.200.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2012
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 63 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	01.04.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	92.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

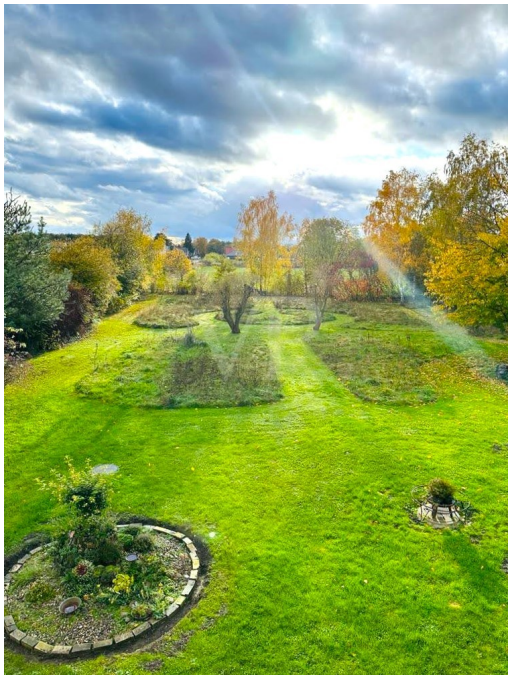
?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

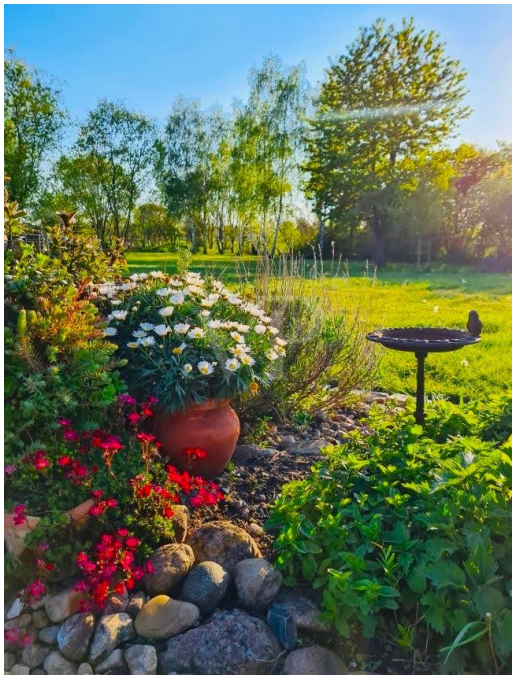
??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????



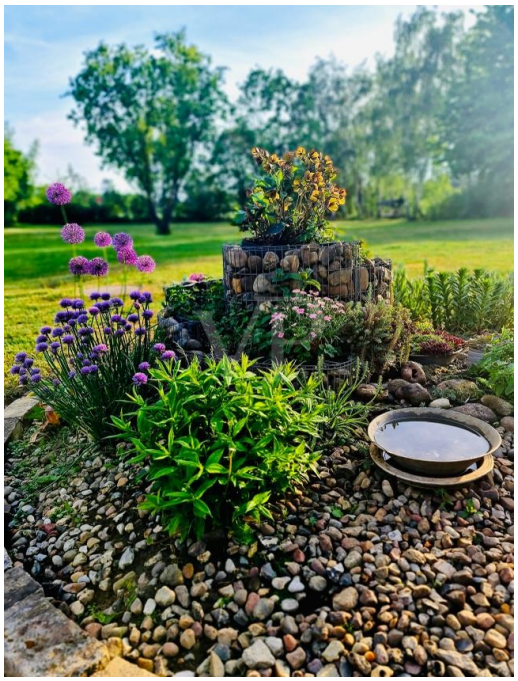
??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????



??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????



??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

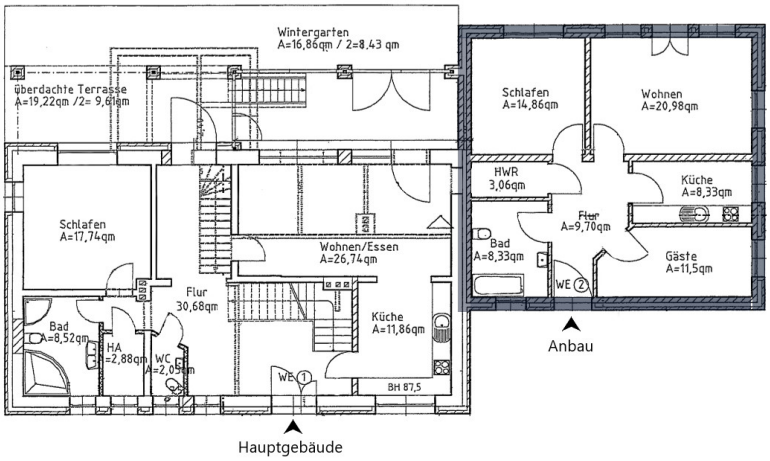
?? ???????

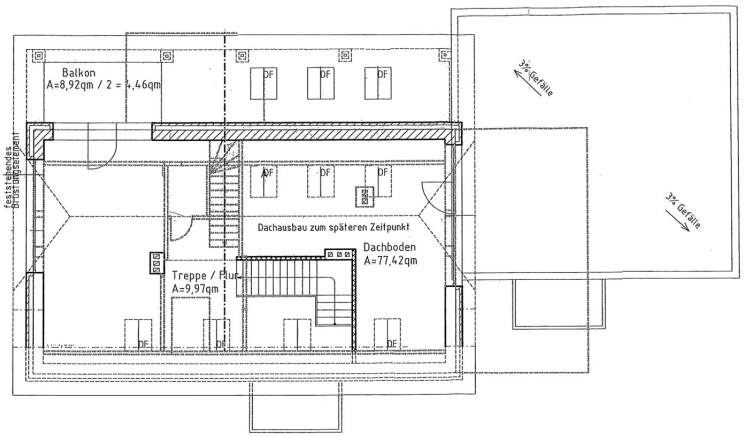
??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

?? ???????

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

??????





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

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

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

Ein Domizil im Grünen? Viele Menschen investieren nun Zeit und Geld in die Planung Ihres Lieblingshauses - in mehr Grün, mehr Freiraum und Nachhaltigkeit. Wie wir uns zu Hause entspannen hängt von der Jahreszeit ab, jedoch beim Betreten einer Immobilie wünschen wir uns ein heimeliges Gefühl. Auf dem traumhaft angelegten Grundstück, mit einer Gesamtgröße von ca. 3.961 m², wurde diese Bestandsimmobilie, in den Jahren 2004-2012 aufwendig kernsaniert und um einen Anbau mit Einliegerwohnung erweitert. Über den mit Säulen gestalteten Haupteingang betreten Sie die großzügige Diele, die alle Räume im Erd- und Obergeschoss erschließt. Auf zwei Ebenen mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 193 m² verfügt das Hauptgebäude über einen imposanten Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, drei Schlafzimmer, ein großes Masterbad sowie zwei weitere Dusch-/Wannenbäder. Den Mittelpunkt des Hauses bildet der ca. 27 m² große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten. Ein offenes Raumkonzept mit großen Fensterfronten und Ausgang auf die überdachte Terrasse verwöhnen mit viel Tageslicht und schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Zimmer, ein Balkon, zwei Dusch-/Wannenbäder sowie jeweils bereits vorbereitete Anschlüsse für den Einbau einer Küche zur Verfügung. Ein besonderes Highlight auf dieser Ebene ist die großzügige Dachterrasse mit Blick in den traumhaften Garten, die noch frei nach Ihren Wünschen gestaltet werden kann. Die Einliegerwohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche, verfügt über Flur, Dusch-/Wannenbad, Hauswirtschaftsraum, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-Terrasse und einer voll ausgestatteten Küche. So vielseitig und wandelbar das Innere des Hauses ist, so abwechslungsreich ist auch das zauberhaft parkähnliche Gartengrundstück, wo auch das Gärtnern nicht auf sich warten lässt. Für Ruhepausen sorgt die großzügig angelegte Süd-West-Terrasse, auf der natürlich auch Familie und Freunde bei einem gemütlichen Beisammensein die Zeit genießen können. Die energiebewusste Heiztechnik basiert auf eine kombinierte Gaszentralheizung mit solarbeheiztem Warmwasserspeicher und Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen. Wie auch immer Ihr Traumdomizil aussehen mag, es rückt mit diesem Refugium jetzt in den Mittelpunkt. Innen, wie außen, wird Ihnen hier ein außergewöhnliches Wohnraumkonzept geboten, dass Ihnen einen ungezwungenen Lebensstil ermöglicht. Die ganze Immobilie ist so gut aufgeteilt, dass die verschiedensten Möglichkeiten der Nutzung denkbar sind. Ob nun als Raumwunder für die ganze Familie oder als Kombination Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, dieses vielseitig nutzbare Wohnensemble bietet beste Voraussetzungen.

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

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

- Alleinlage - ca. 300 m Abstand zum nächsten Nachbarn
- Fußbodenheizung
- elektrische Fensterläden
- elektrische Grundstückszufahrt
- Blitzschutzanlage
- Marken-Einbauküche mit BOSCH-Geräten - Hauptgebäude
- Landhaus-Einbauküche (Siemens) – Anbau / ELW
- zwei vorbereitete Küchenanschlüsse im Obergeschoss
- Wintergarten
- überdachte Süd-Terrasse
- Balkon
- große Dachterrasse
- Keller
- Außenpool
- Nebengelass / Schuppen
- Brunnen (ca. 55 m Tiefe) mit sechs Entnahmestellen
- Photovoltaik-Anlage – 36 Module
- Stromspeicher von Tesla
- Glasfaseranschluss für bis zu 1 Gbit/s
- erschlossen mit Strom, Stadtwasser, Gas, Telekom
- Abwasserentsorgung über Grube (ca. 15 m³)
- Doppel-Carport inkl. Doppelladesäule für zwei Pkw

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

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

Südöstlich von Bernau bei Berlin liegt der Ortsteil Börnicke. Das historisch gewachsene Dorf, bietet ein wunderschönes Schloss mit Park und eine Kirche mit eigenem Kirchhof. Baumalleen, einzelne Bauerngehöfte, Landarbeiterhäuser verschiedener Epochen, vorwiegend in Backstein errichtet, die Lückenbebauung am Dorfteich sowie das Neubauerndorf mit den vielen Neubauten, die nach der Wende entstanden sind, bestimmen die Struktur des Dorfes. Für Autofahrer ist das Berliner Zentrum gut über die Autobahn A11 zu erreichen. Von dort aus sind es etwa 25 Kilometer bis ins Zentrum der Hauptstadt. Auch die L236 trägt zu einer guten Verkehrsanbindung bei. Mit den Buslinien 908 und 898, die fußläufig vom Grundstück zu erreichen sind, gelangen Sie in ca. 12-15 Minuten zum Fern- und S-Bahnhof Bernau. Von dort erreichen Sie in ca. 20 Minuten die Berliner Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie den Bahnhof in ca. 1,5 km. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen aller Art, Ärzte, Schulen, Kitas und eine attraktive Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe in Bernau. Das grüne Umland schließt sich direkt an. Weitläufige Wald- und Wiesenflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Rad- und Lauftouren ein. Alles in allem ein angenehmes Wohnumfeld im grünen Norden Berlins. Viele Ausflügler - vor allem aus Berlin - zieht es in die wald- und seenreiche Umgebung rund um Bernau.

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24138009 - 16321 Bernau bei Berlin – Börnicke

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

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

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14 Barnim
E-Mail: barnim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com