

Bernau bei Berlin – Blumenhag

# Igényes ízlésű építészet ízléses tereprendezéssel

VP azonosító: 25138018



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

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 654 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Áttekintés

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25138018                                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 170 m²                                       |
| Teto formája          | Nyeregteto                                       |
| Szobák                | 6                                                |
| Hálósobák             | 3.5                                              |
| Fürdoszobák           | 2                                                |
| Építés éve            | 2014                                             |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 850.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 45 m²                                                                 |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Beépített konyha                  |

VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.04.2034    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 41.30 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2014                |

VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Az ingatlan



VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Az ingatlan



VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Az ingatlan



VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Az ingatlan



VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Az ingatlan



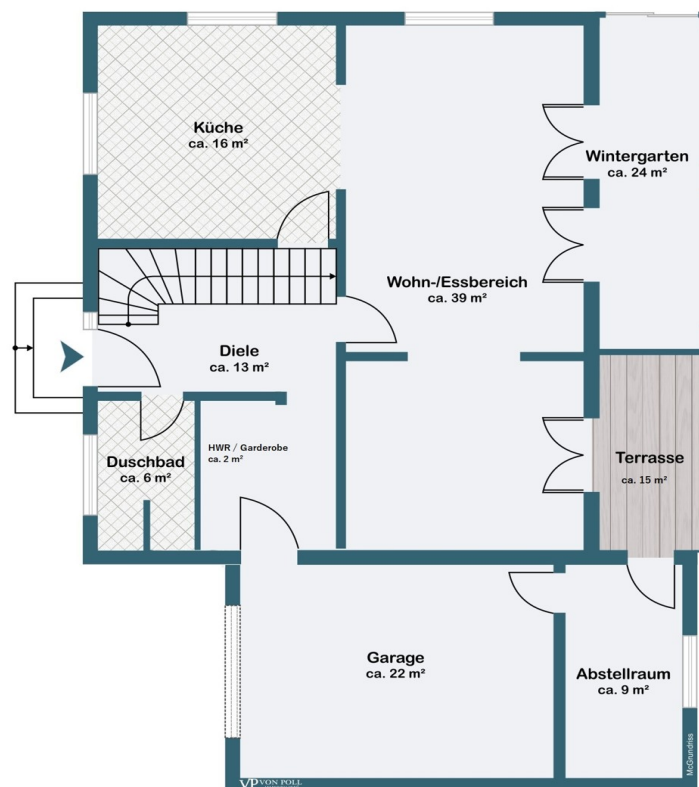
VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

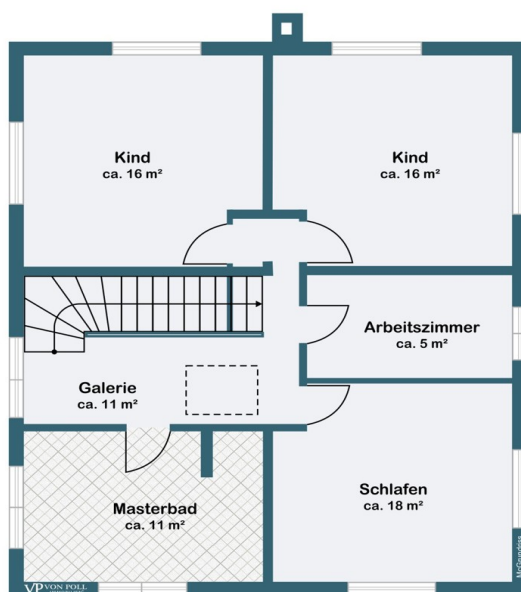
## Az ingatlan



VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Az első benyomás

Otthonra vágyik – és nem az új otthon építésének stresszére? Akkor jó helyen jár. Bernau egyik legkeresettebb lakóövezetében, Berlin közelében, a bájos Blumenhag negyedben várja Önt ez a modern és energiatakarékos villa, amely 2014-ben épült. A masszív komuves szerkezetből épült családi ház a stílusos lakhatást ötvözi a csendes, családbarát környezettel – ideális ingázók, természetkedvelők és igényes családok számára. Belépéskor a ház tágas elosztásával nyugodt le, ahonnan mindkét emelet összes szobája megközelíthető. A nyitott területek nappali és étkező alkotja az otthon szívét, és közvetlen hozzáférést biztosít az üvegezett télikerthez. A modern konyha harmonikusan illeszkedik a környezetbe, és gyorsan a család és a barátok társasági központjává válik. A padlótól a mennyezetig érő tolóablakkal rendelkező télikertből kilátás nyílik a szépen parkosított kertre és a fedett medencére – igazi fénypont márciustól októberig az átlátszó medencefedésnek (Németországban készült) és a különálló hőszivattyúnak (napelemes árammal működik) köszönhetően, amely energiatakarékos úszási és fürdőzési élményt biztosít. A földszintet egy mosógépcsatlakozóval ellátott háztartási helyiség, szárítógép és ruhásszekrény elhelyezésére alkalmas hellyel, valamint egy kiváló minőségű zuhanyzó (Dornbracht & Villeroy & Boch) teszi teljessé. Egyedi gyártású lépcső vezet az emeletre. A galéria világos munkaterületként vagy olvasósarokként is használható. A stílusos, zuhanyzós és kádás (Bette) fürdőszoba vizuálisan és funkcionálisan is minden kívánnivalót maga után hagy. Az emeleten további három, közel azonos méretű, világos szoba található (egyenként kb. 16 m<sup>2</sup>). Egy eredetileg gardróbnak tervezett kis szoba jelenleg dolgozószobaként szolgál. A lehúzható létrán megközelíthető padlás további praktikus tárolóhelyet kínál. A garázs a hozzá tartozó fedett kocsibeállással, valamint az elötte lévő további parkolóhellyel akár három jármű számára is helyet biztosít. Az ingatlan hátsó részén található külön szauna pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A muszáj jellemzők közé tartozik az energiatakarékos levegő-víz hőszivattyú, padlófűtéssel minden szobában. Az akkumulátoros tárolású fotovoltaikus rendszer biztosítja a fenntartható energiafelhasználást. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva. A jelenlegi bérleti szerződés idő előtti felmondása a bérlettel folytatott konzultációt követően lehetséges. A jelenlegi nettó bérleti díj havi 2950 euró. Ez az exkluzív sorház stílusával, kényelmével és fenntartható technológiájával lenyűgöző, Berlin egyik legkeresettebb lakóövezetében. Használja ki ezt a lehetőséget, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot – talán hamarosan az új otthona is itt költözhet be.

VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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