

Bernau bei Berlin – Blumenhag

Igényes ízlésű építészet ízléses tereprendezéssel

VP azonosító: 25138018



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 654 m²

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 érvényességének lejárat	19.04.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	41.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány 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



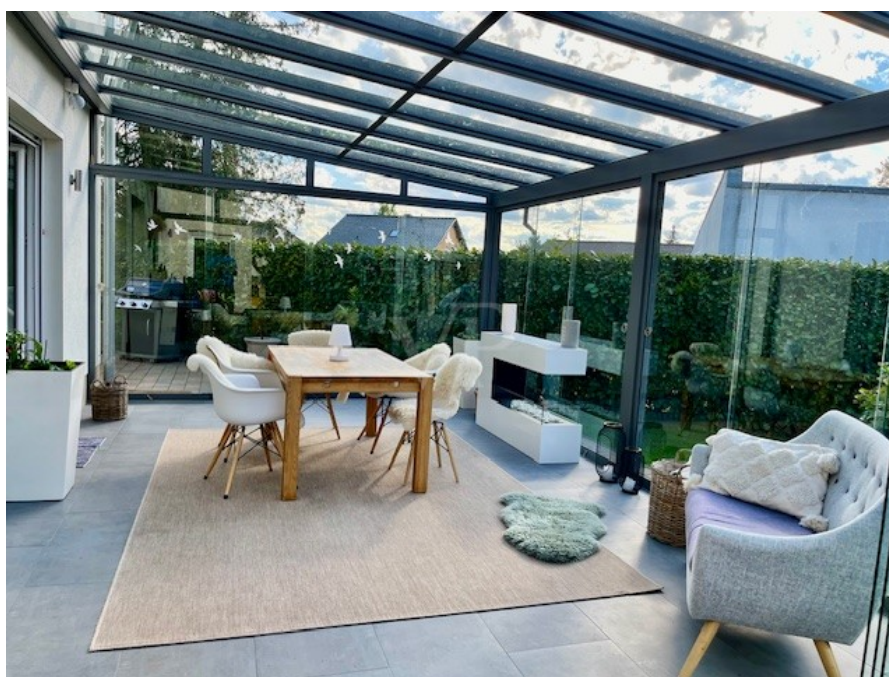
VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Az ingatlan



VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Az ingatlan



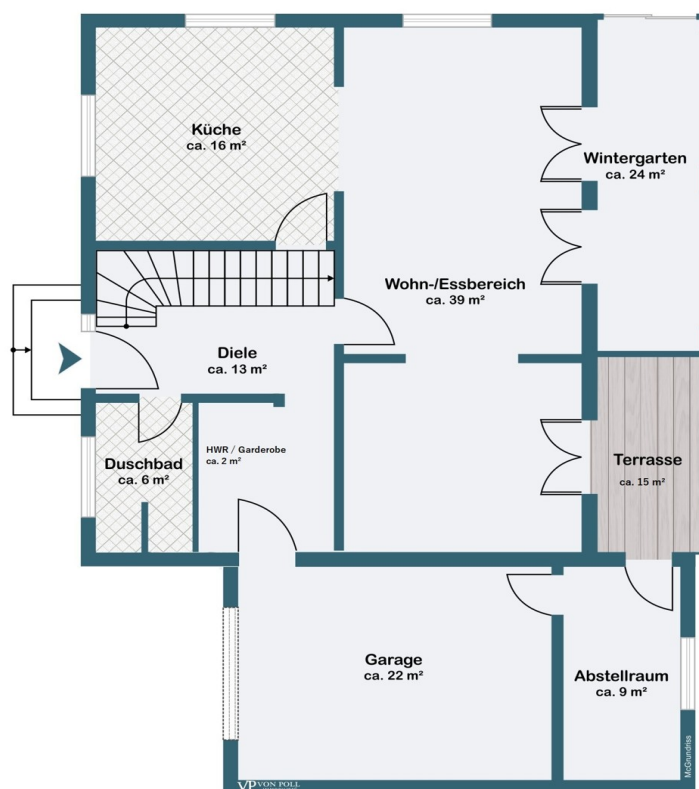
VP azonosító: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

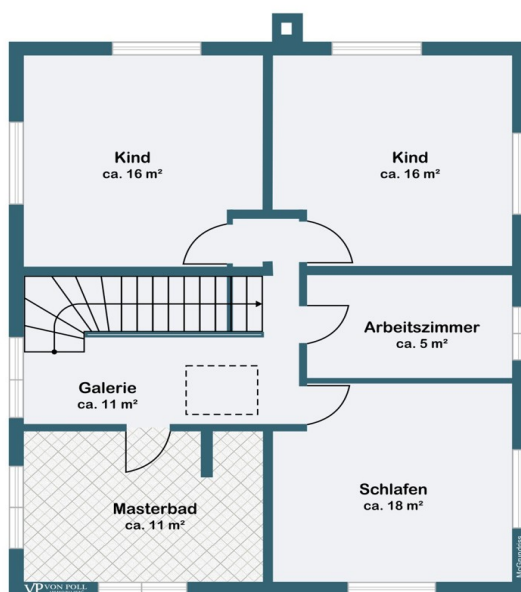
Az ingatlan



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 elosztóval 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 toleóablakkal 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 (napelemez 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, zuhanyzó és kád (Bette) fürdőszoba vizuálisan és funkcionálisan is minden kívánnivalót maga után hagy. Az emeleten további három, közel azonos méretű, világos szoba található (egyenként kb. 16 m²). 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 melegvíz 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 bérlőkkel 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 költözhessen 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 helyszínrol

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/(m²*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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com