

Birkenwerder – Birkenwerder

Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten für besondere Momente

Codice oggetto: 25045016B



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.190 m²

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25045016B	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 145 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie linda	ca. 5 m ²
Anno di costruzione	2006	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	126.28 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



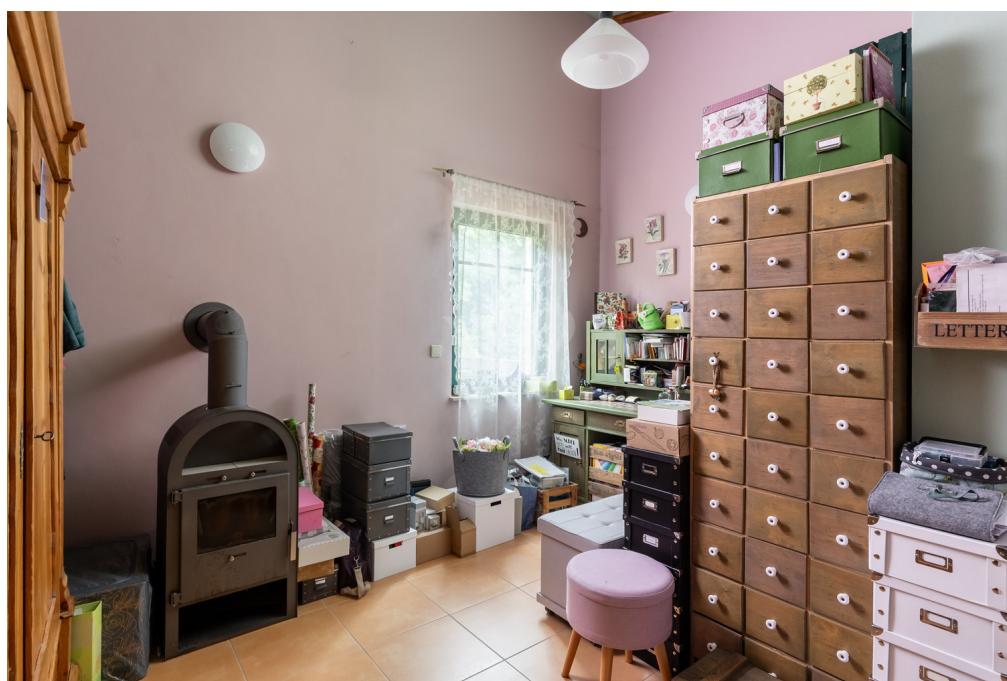
Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



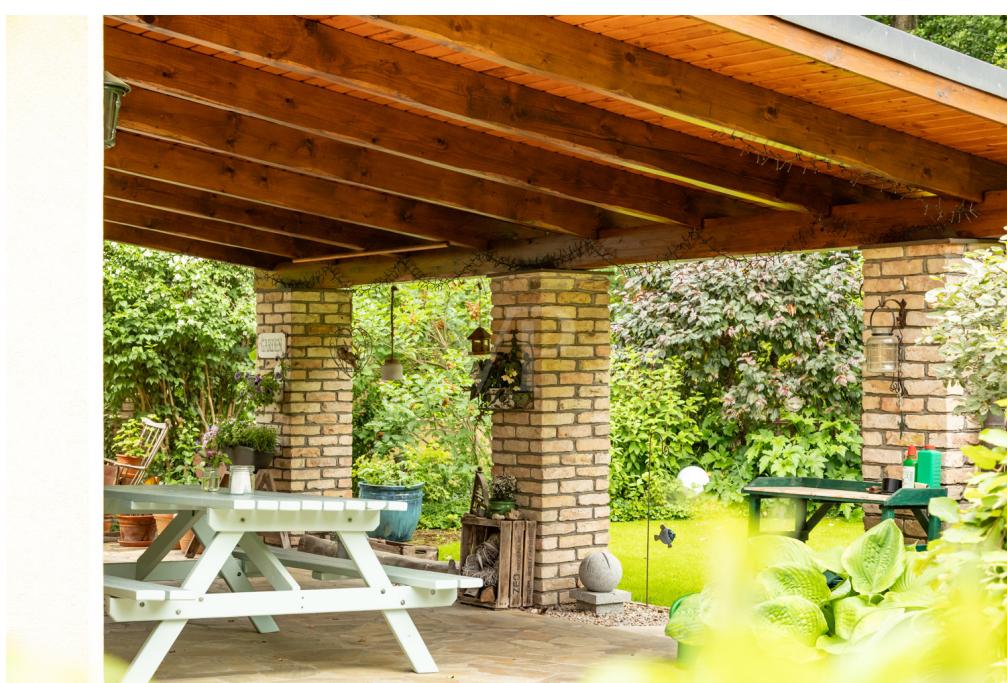
Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà



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

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

La proprietà

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



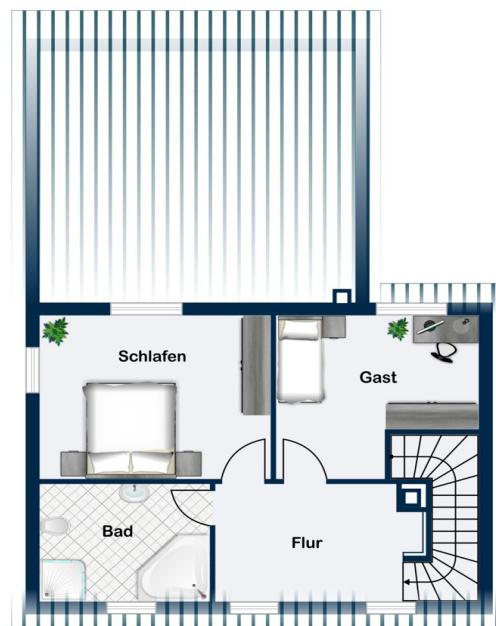
Finanzierung berechnen



Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

Una prima impressione

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.190 m² und bietet eine Wohnfläche von etwa 145 m². 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



VON POLL
REAL ESTATE

großzügige Garage zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.28 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25045016B - 16547 Birkenwerder – Birkenwerder

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Kaufmann

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: berlin.hermsdorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com