

Birkenwerder

Bungalow in Birkenwerder – sehr ruhige Lage, 130 m², S-Bahn fußläufig

Codice oggetto: 26116005



PREZZO D'ACQUISTO: 639.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 846 m²

Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

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

Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26116005
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'acquisto	639.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 256 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

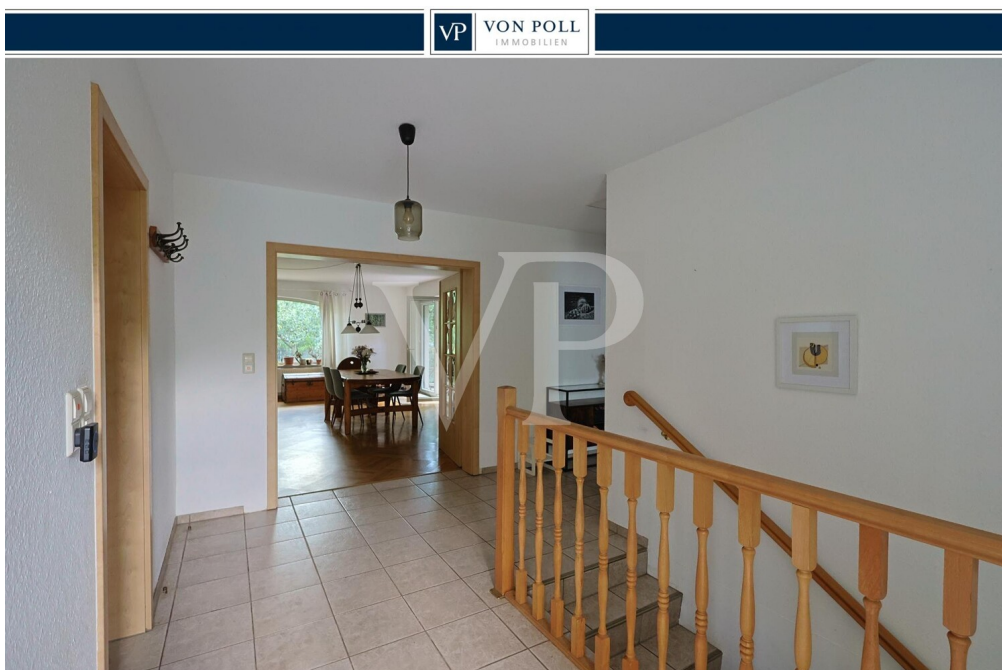
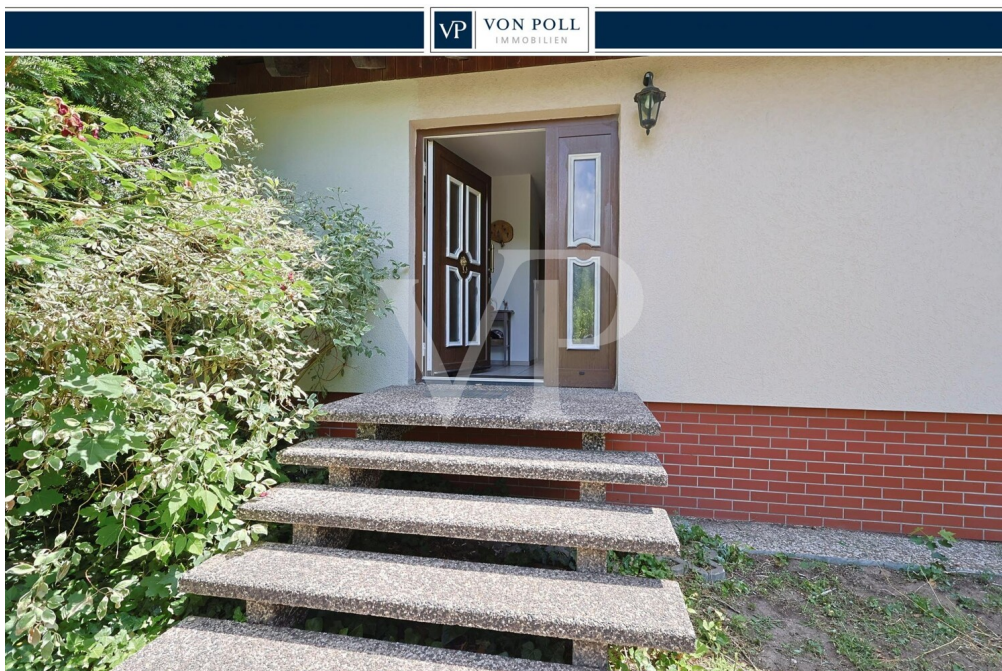
Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	78.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

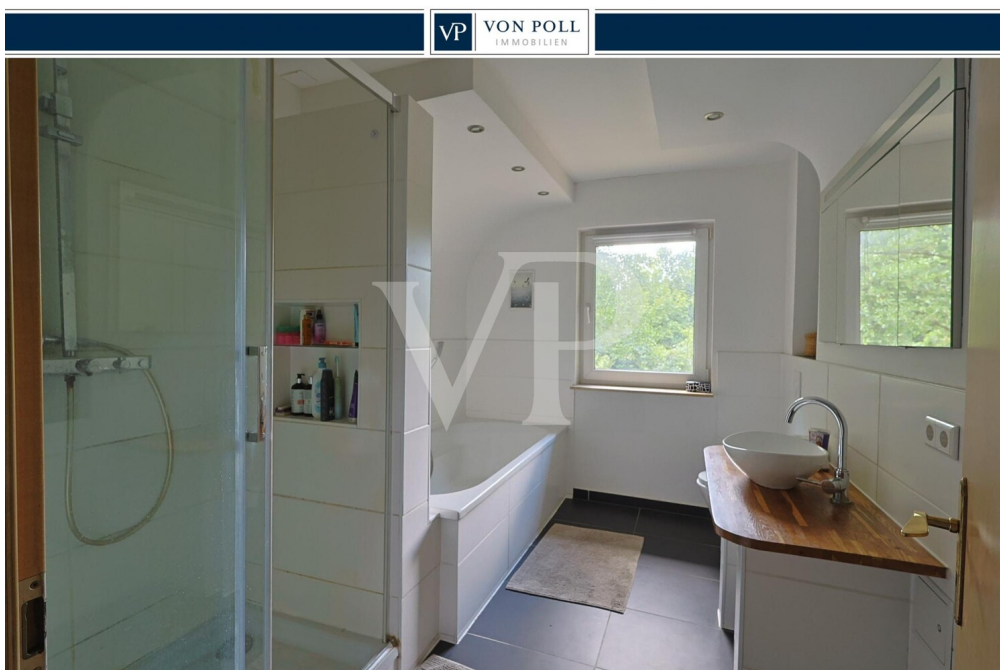
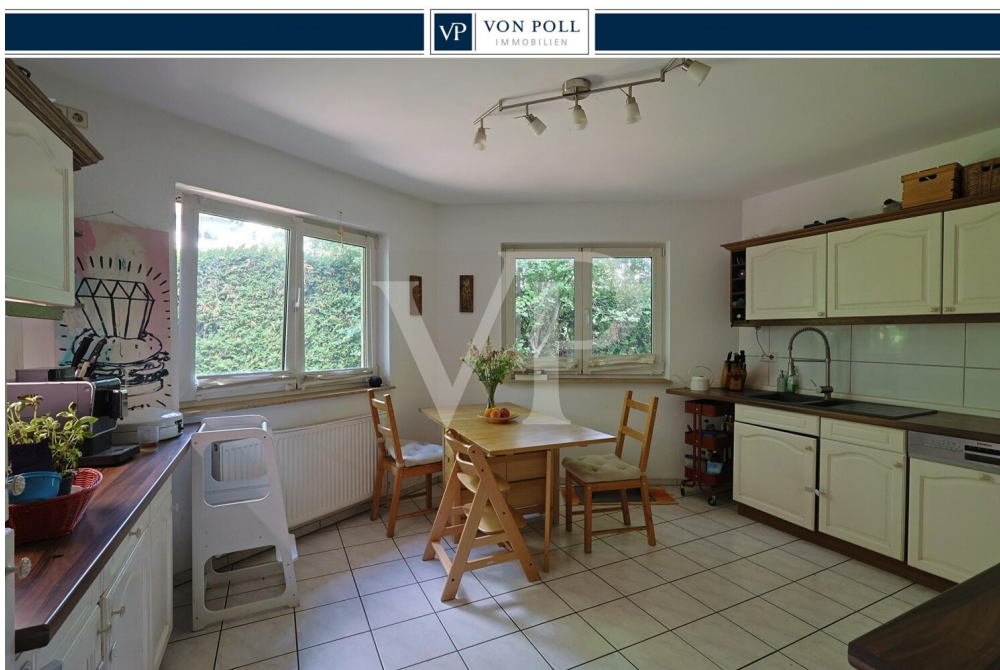
Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

La proprietà



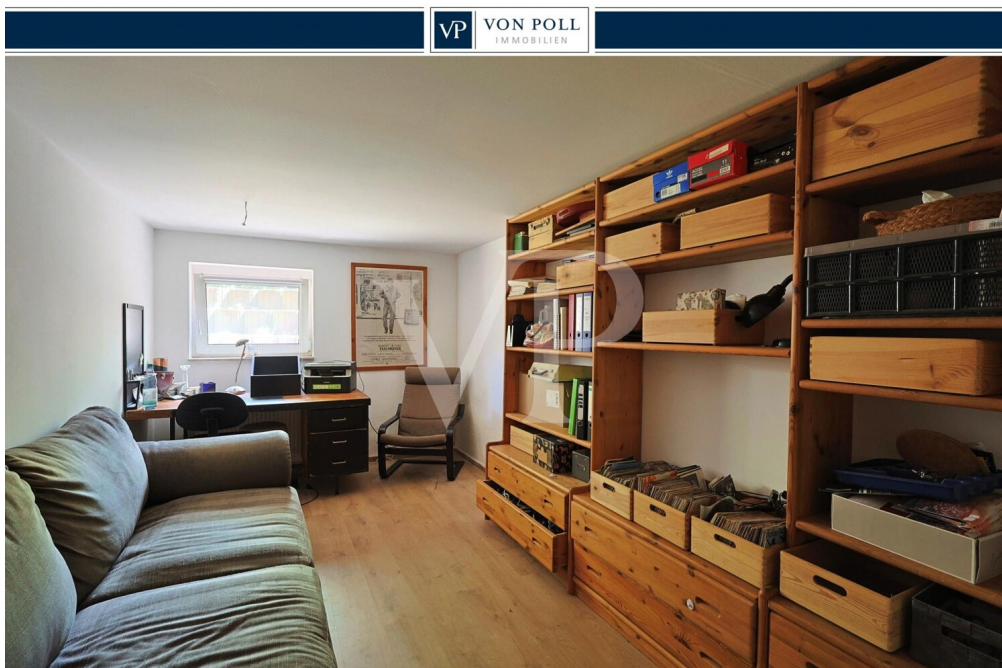
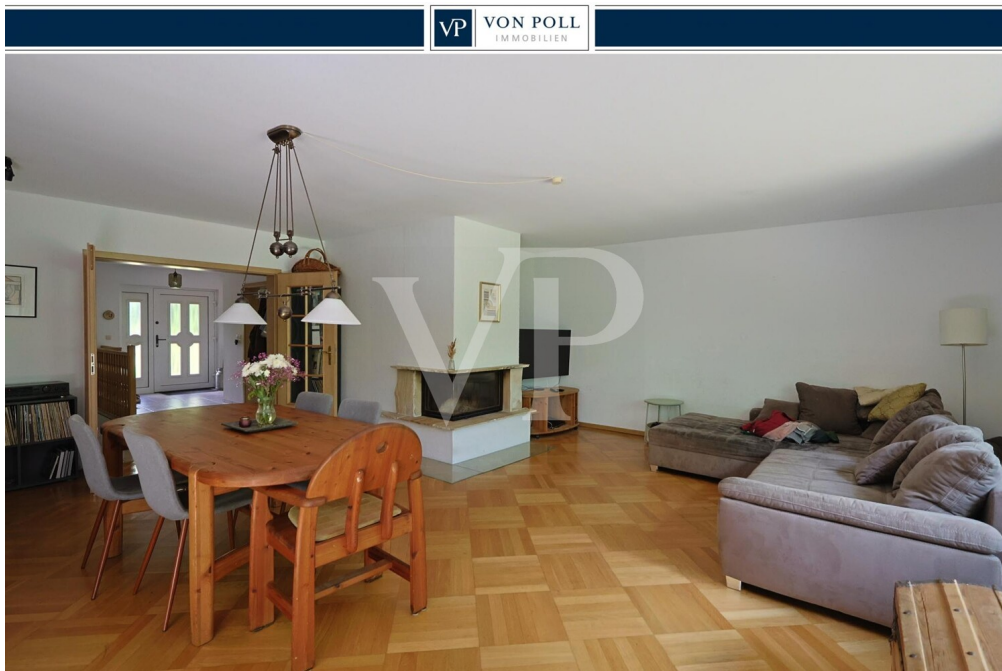
Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

La proprietà



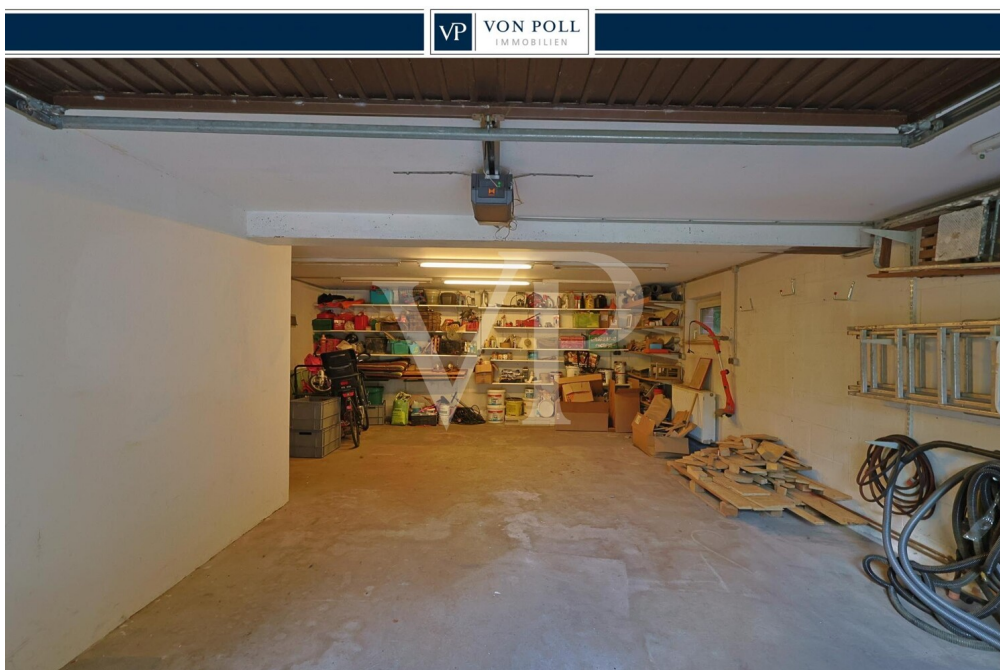
Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

La proprietà



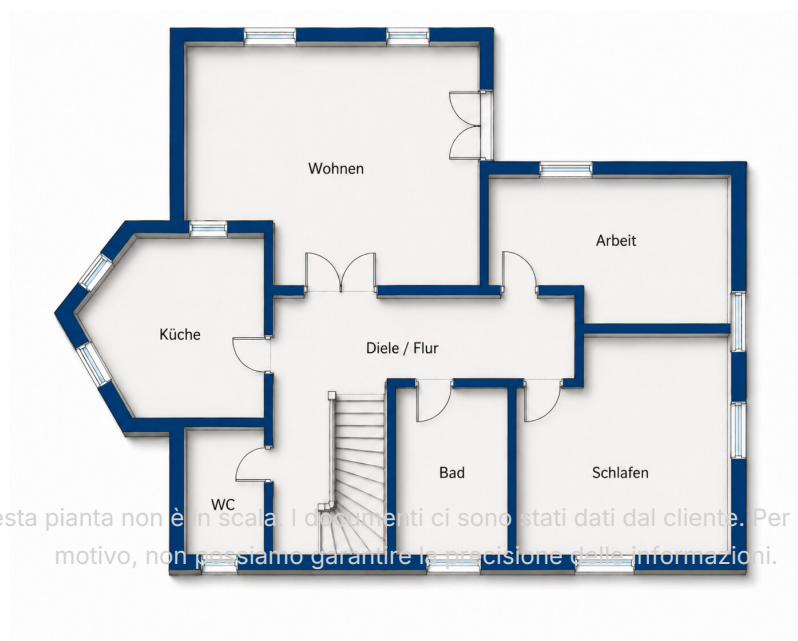
Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

La proprietà



Codice oggetto: 26116005 - 16547 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: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Una prima impressione

Birkenwerder, Landkreis Oberhavel – eine der ruhigsten und grünsten Gemeinden im Berliner Umland, direkt an der S-Bahn. Dieser Bungalow aus dem Jahr 1997 bietet alles, was Familien suchen: eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Ebene, ein großes Grundstück am Ende einer Sackgasse und eine direkte Bahnverbindung nach Berlin.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 130 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf drei Zimmer. Mittelpunkt ist das Wohnzimmer, das über eine Terrassentür direkt auf die Terrasse mit Markise führt. Die Küche im Landhausstil ist mit Gasherd und Einbaubackofen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Das Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, WC und einen Waschtisch mit individuellem Holzunterschrank. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Sanitäreanlagen.

Das Kellergeschoss ist vollständig unterkellert und beheizt – mit einer Nutzfläche von ca. 126 m². Es bietet einen Hauswirtschaftsraum, zwei weitere Kellerräume mit Fenstern und Heizkörpern sowie eine integrierte Garage mit 58 m² und elektrischem Torantrieb. Insgesamt verfügt das Objekt damit über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 256 m². Der Dachboden ist zugänglich und teilweise gedämmt.

Im Garten prägen alte Bäume und eine großzügige Rasenfläche das Bild. Die Terrasse mit Markise ist direkt vom Wohnzimmer erreichbar. Die Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für Ruhe und Sicherheit.

Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Dettagli dei servizi

- Wohnfläche ca. 130 m² (Erdgeschoss, inkl. anteiliger Terrasse)
- Nutzfläche Keller ca. 126 m², Wohn- und Nutzfläche gesamt ca. 256 m²
- Grundstücksfläche 846 m², ruhige Sackgassenlage
- Walmdach mit dunklen Dachziegeln, zugänglicher Dachboden (teilgedämmt)
- Vollunterkellert, Kellergeschoss beheizt
- Garage, integriert, 58 m², elektrischer Torantrieb
- Gepflasterte Einfahrt
- Badezimmer: Dusche, Badewanne, WC, Waschtisch mit individuellem Holzunterschrank
- Gäste-WC: WC, Waschtisch
- Küche: Landhausstil, Gasherd, Einbaubackofen, Essbereich
- Hauswirtschaftsraum im Keller
- Zwei Kellerräume mit Fenster und Heizkörper
- Terrasse ca. 27,5 m² mit Markise
- Garten mit altem Baumbestand
- Gasheizung, Baujahr 1997

Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Tutto sulla posizione

Birkenwerder liegt im Landkreis Oberhavel, nur rund drei Kilometer von der Berliner Stadtgrenze entfernt – und gehört damit zu den am besten angebundenen Gemeinden im nördlichen Umland. Die S-Bahn-Linie S1 verbindet den Ort direkt mit Berlin; der Bahnhof ist in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Die Fahrzeit in die Berliner Innenstadt beträgt je nach Ziel rund 35 bis 45 Minuten. Mit dem Auto ist Berlin über die A10 oder die B96 schnell erreichbar.

Die Infrastruktur für Familien ist gut aufgestellt: Zwei Kindergärten sind in rund sechs Minuten zu Fuß erreichbar, die Grundschule Pestalozzi in etwa acht Minuten. Die Asklepios Klinik Birkenwerder liegt zwölf Minuten zu Fuß entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Versorgungseinrichtungen sind im Ort vorhanden; das Angebot in Hohen Neuendorf und Oranienburg ist gut erreichbar.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großen Grundstücken und altem Baumbestand. Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse – kein Durchgangsverkehr. Der Boddensee ist in rund 700 Metern erreichbar, mit dem Rad in zwei Minuten. Wälder und Radwege ergänzen das Naherholungsangebot unmittelbar vor der Haustür.

Codice oggetto: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Partner di contatto

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

Martin Fräder

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 - 705 99 33

E-Mail: oranienburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com