

Bernau bei Berlin – Blumenhag

Architettura per gusti esigenti con un paesaggio di buon gusto

Codice oggetto: 25138018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 654 m²

Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

- 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: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25138018
Superficie netta	ca. 170 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3.5
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	41.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.04.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La proprietà



Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La proprietà



Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La proprietà



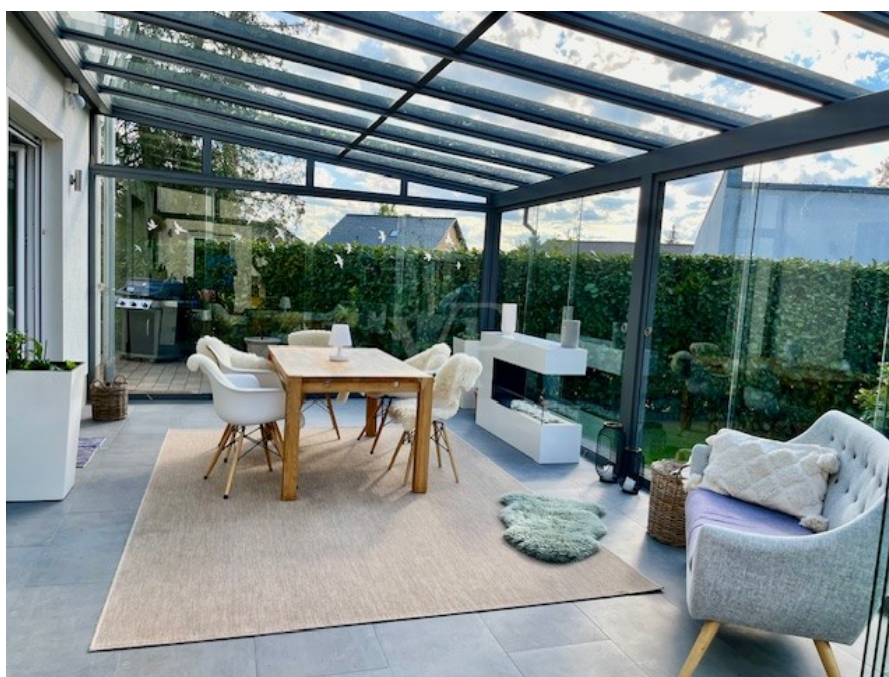
Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La proprietà



Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

La proprietà



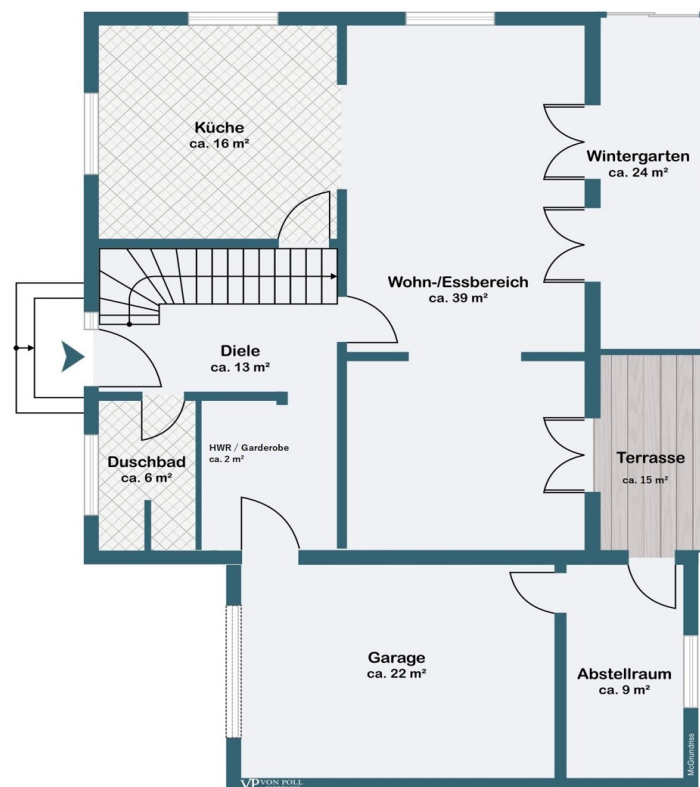
Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

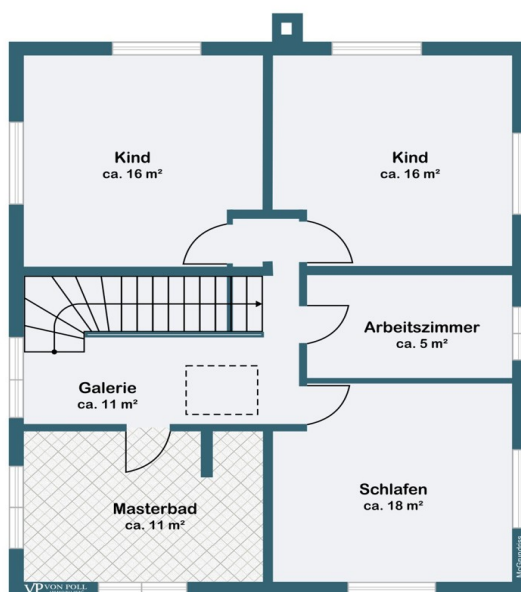
La proprietà



Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

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: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Una prima impressione

Cercate una casa, ma non lo stress di costruirne una nuova? Allora siete nel posto giusto. In una delle zone residenziali più ambite di Bernau, vicino a Berlino, nell'affascinante quartiere di Blumenhag, vi aspetta questa villa moderna ed efficiente dal punto di vista energetico, costruita nel 2014. Costruita in solida muratura, questa casa indipendente combina un comfort abitativo elegante con un ambiente tranquillo e familiare, ideale per pendolari, amanti della natura e famiglie esigenti. Entrando, la casa colpisce per l'ampio ingresso, da cui si accede a tutte le stanze di entrambi i piani. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore della casa e offre accesso diretto alla veranda vetrata. La moderna cucina si integra armoniosamente nell'ambiente e diventa rapidamente un punto di ritrovo per la famiglia e gli amici. La veranda, con le sue finestre scorrevoli a tutta altezza, offre una vista sul giardino curato e sulla piscina coperta, un vero gioiello da marzo a ottobre, grazie alla copertura trasparente della piscina (Made in Germany) e a una pompa di calore separata (alimentata da energia solare fotovoltaica), che garantisce un piacere di nuotare e fare il bagno a basso consumo energetico. Un ripostiglio con attacco per lavatrice, spazio per asciugatrice e guardaroba, nonché un pregiato bagno con doccia (Dornbracht & Villeroy & Boch) completano il piano terra. Una scala su misura conduce al piano superiore. Una galleria può essere utilizzata come luminosa zona lavoro o zona lettura. L'elegante bagno padronale con cabina doccia e vasca (Bette) soddisfa ogni desiderio, sia esteticamente che funzionalmente. Al piano superiore si trovano altre tre luminose stanze di dimensioni pressoché identiche (ciascuna di circa 16 m²). Una piccola stanza, originariamente concepita come spogliatoio, è attualmente utilizzata come studio. La mansarda, accessibile tramite una scala retrattile, offre ulteriore pratico spazio di stoccaggio. Il garage con annesso posto auto coperto e un ulteriore posto auto antistante offrono spazio per un massimo di tre veicoli. Una sauna separata, situata sul retro della proprietà, invita a rilassarsi e distendersi. Le dotazioni tecniche includono una pompa di calore ad aria ad alta efficienza energetica con riscaldamento a pavimento in tutti gli ambienti. Un impianto fotovoltaico con accumulo garantisce un utilizzo sostenibile dell'energia. L'immobile è attualmente affittato. È possibile recedere anticipatamente dal contratto di locazione in corso, previo accordo con gli inquilini. L'affitto netto attuale è di 2.950 euro al mese. Questa esclusiva casa a schiera colpisce per lo stile, il comfort e la tecnologia sostenibile in una delle zone residenziali più ambite alle porte di Berlino. Approfittate di questa opportunità e fissate un appuntamento per una visita personalizzata: forse la vostra nuova casa inizierà presto qui.

Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Partner di contatto

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

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com