Bernau bei Berlin – Blumenhag

Architektur für gehobene Ansprüche mit geschmackvoller Gartenanlage

Codice oggetto: 25138018

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
Riscaldamento	ELECTRICITY
Certificazione energetica valido fino a	19.04.2034
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	41.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
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

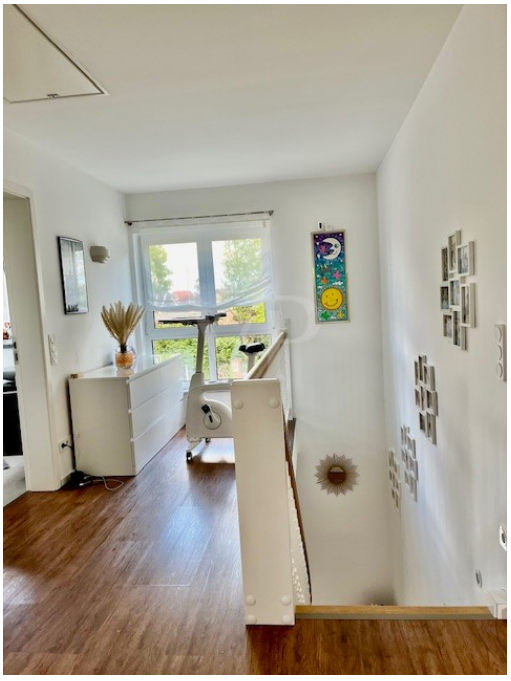
La proprietà

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

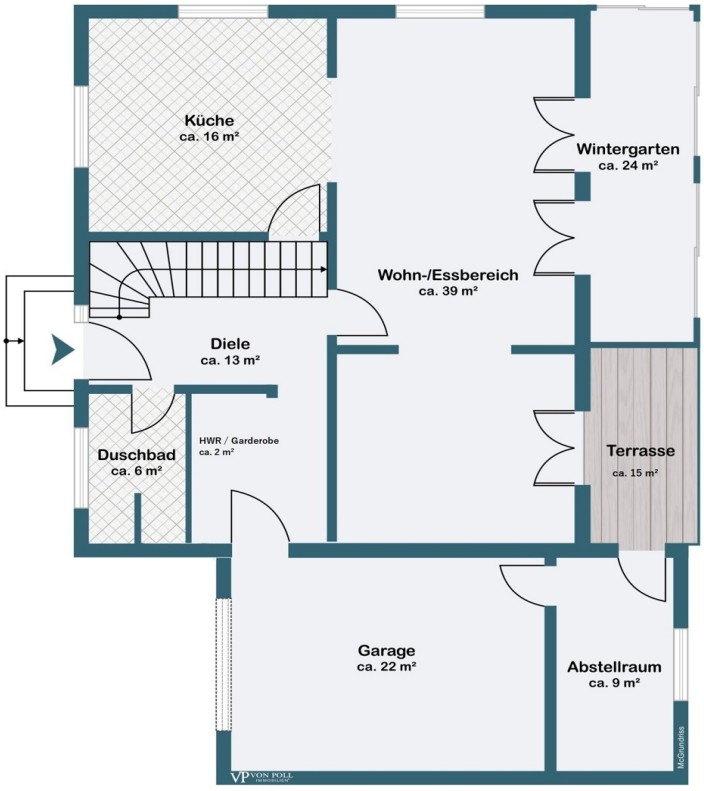
La proprietà

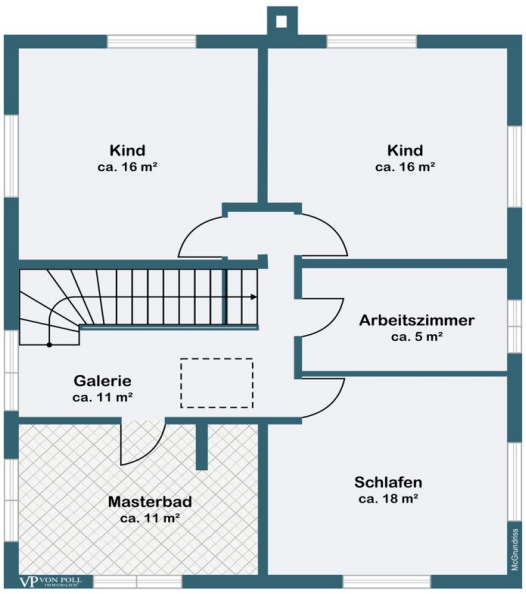
Codice oggetto: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

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

Sie suchen ein Zuhause – und nicht den Stress eines Neubaus? Dann sind Sie hier genau richtig.

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Bernau bei Berlin, im charmanten Stadtteil Blumenhag, erwartet Sie diese moderne und energieeffiziente Stadtvilla aus dem Jahr 2014. Das in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus kombiniert stilvollen Wohnkomfort mit einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung – ideal für Berufspendler, Naturliebhaber und anspruchsvolle Familien.
Schon beim Betreten überzeugt das Haus mit einer großzügigen Diele, von der aus alle Räume beider Etagen zugänglich sind. Ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und gewährt den direkten Zugang zum verglasten Wintergarten. Die moderne Küche fügt sich harmonisch ein und wird schnell zum kommunikativen Mittelpunkt für Familie und Freunde. Der Wintergarten mit bodentiefen Schiebefenstern eröffnet den Blick in den liebevoll angelegten Garten und zum überdachten Pool – dank transparenter Schwimmhalle (Made in Germany) und separater Wärmepumpe (betrieben mit PV-Strom) ein echtes Highlight von März bis Oktober für ein energiesparendes Schwimm- und Badevergnügen. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Platz für einen Trockner und Garderobe sowie ein hochwertig ausgestattetes Duschbad (Dornbracht & Villeroy & Boch) runden das Erdgeschoss ab.

Über die individuell gefertigte Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Eine Galerie kann als heller Arbeits- oder Leseplatz genutzt werden. Das stilvolle Masterbad mit ebenerdiger Walk-in-Dusche und Badewanne (Bette) lässt optisch und funktional keine Wünsche offen. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere, lichtdurchflutete Zimmer in nahezu identischer Größe (jeweils ca. 16 m²). Ein ursprünglich als Ankleide konzipiertes kleines Zimmer wird aktuell als Arbeitszimmer genutzt. Zusätzlich bietet der Spitzboden, erreichbar über eine Auszugtreppe, praktischen Stauraum.

Die Garage mit angrenzendem Carport sowie ein vorgelagerter zusätzlicher Stellplatz, bieten Platz für bis zu drei Fahrzeuge. Eine separate Sauna auf dem hinteren Teil des Grundstücks platziert , lädt zur entspannten Auszeit ein.

Die technische Ausstattung umfasst eine energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Für eine nachhaltige Energienutzung sorgt die installierte PV-Anlage mit Speicher.

Die Immobilie ist aktuell vermietet. Eine vorzeitige Beendigung des aktuellen Mietverhältnisses ist in Abstimmung mit den Mietern möglich. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt € 2.950 / Monat.

Diese exklusive Stadtvilla überzeugt durch Stil, Komfort und nachhaltige Technik in einem der beliebtesten Wohngebiete vor den Toren Berlins. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin – vielleicht beginnt hier schon bald Ihr neues Zuhause.

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