

Rüdnitz / Bernau

# Durchdachtes Wohnkonzept mit Gartenflair – Ihre neue Kapitalanlage im Wohnpark Rüdnitz

*Codice oggetto: 26138011*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57,15 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

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

Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26138011	Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Superficie netta	ca. 57,15 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1995	Superficie affittabile	ca. 57 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	67.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## La proprietà



Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

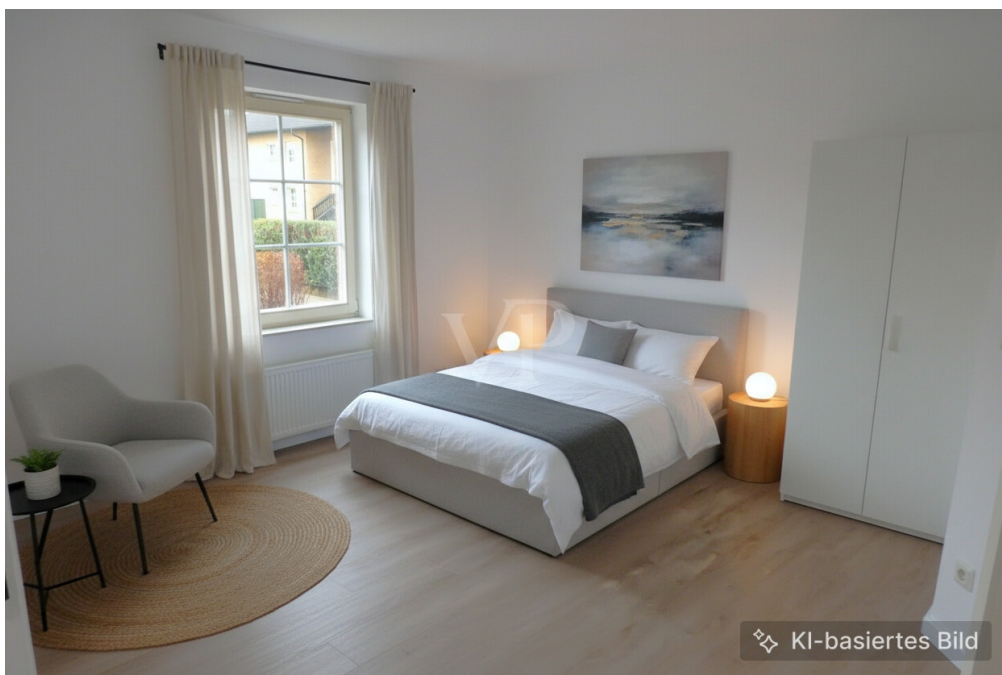
## La proprietà



🔍 KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## La proprietà



Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## La proprietà



Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## La proprietà



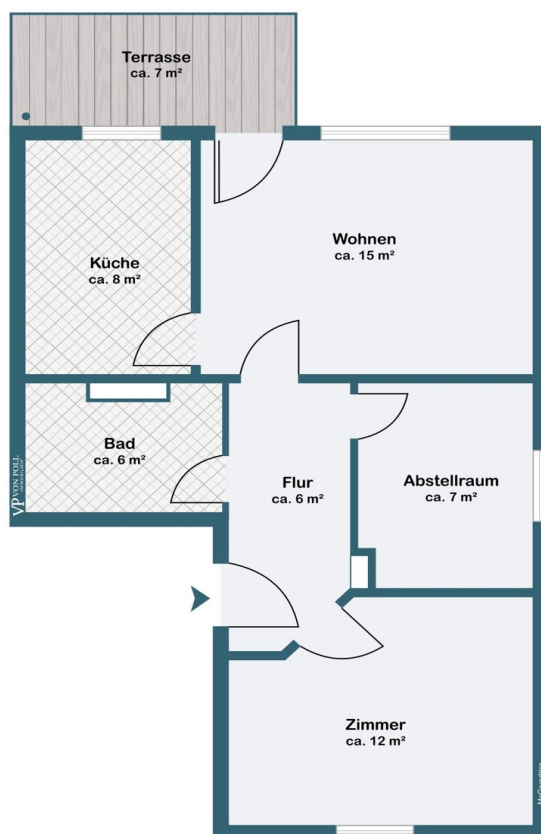
Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## La proprietà



Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## 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: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine attraktive Eigentumswohnung im Wohnpark Rüdnitz, die sich in einem gepflegten Reihenhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten befindet. Die Immobilie aus dem Baujahr 1995 bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, dass besonders durch seine großzügigen Außenflächen besticht. Das Highlight der Wohnung ist die Terrasse, an die sich ein eigener Gartenanteil von ca. 24 m<sup>2</sup> anschließt. Die zur Wohnung gehörende Grünfläche bietet den Mietern eine Lebensqualität, die weit über das Maß einer herkömmlichen Erdgeschosswohnung hinausgeht und eine hervorragende Vermietbarkeit garantiert.

Der Grundriss ist effizient gestaltet, vom zentralen Flur aus sind alle Räume direkt erreichbar. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet den direkten Zugang zur Terrasse. Dank des eigenen Fensters wird die separate Küche ideal mit Tageslicht versorgt. Das funktionale Wannenbad schließt sich direkt an und vervollständigt das optimale Raumgefüge. Für ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt das separat gelegene Zimmer auf der gegenüberliegenden Seite.

Ein besonderer Vorteil für die Ordnung im Alltag ist der ca. 7 m<sup>2</sup> große Abstellraum, der direkt vom Flur aus begehbar ist. Er bietet außergewöhnlich viel Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte oder die Garderobe und wertet die Wohnung als praktisches Stauraum-Wunder massiv auf.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt modern und komfortabel über Fernwärme. Ein zur Wohnung gehörender KFZ-Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für eine stressfreie Parksituation innerhalb der Anlage. Rüdnitz selbst überzeugt durch seine ruhige Lage im Bernauer Umland bei gleichzeitig exzellenter Anbindung an Bernau und Berlin.

Mit nur 12 Wohneinheiten im Gebäude herrscht hier eine überschaubare und angenehme Nachbarschaftsatmosphäre. Die Kombination aus Erdgeschosslage, barrierearmer Erreichbarkeit und dem Gartenanteil macht diese Wohnung zu einer wertstabilen Kapitalanlage, die eine breite Mieterzielgruppe von Singles bis hin zu Senioren anspricht.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und dem Potenzial des Standorts. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort ein, um Ihnen die Wohnung und die Außenanlagen im Detail zu präsentieren.

**Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

## Dettagli dei servizi

- Küche mit Blick auf die Terrasse
- Wannenbad
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- helles Schlafzimmer
- hochwertige Bodenbeläge
- Abstellraum (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Stellplatz für KFZ

**Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

## Tutto sulla posizione

Rüdnitz ist ein idealer Wohnort für Paare, die den perfekten Ausgleich zum urbanen Alltag suchen. Die Gemeinde im Landkreis Barnim besticht durch ihren gewachsenen, dörflichen Charme und bietet eine seltene Kombination aus ländlicher Ruhe und hervorragender Mobilität. Eingebettet in die weite Landschaft des Barnimer Landes, liegen weitläufige Wälder und malerische Wanderwege direkt vor der Haustür – ideal für ausgiebige Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten in der Natur.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur Stadt Bernau (nur ca. 5 km entfernt) garantiert eine erstklassige Versorgung, ohne die eigene Ruhe zu stören. In wenigen Minuten erreichen Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Gastronomie, Fachärzte sowie kulturelle Angebote. Wer Wert auf eine schnelle Anbindung an die Metropole legt, profitiert vom eigenen Regionalbahnhof in Rüdnitz: Die Linie RB24 verbindet Sie in nur ca. 4 Minuten mit Bernau und in rund 30 Minuten mit dem Berliner Stadtzentrum.

Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch regelmäßige Busverbindungen (z. B. Linie 896 und 909) nach Bernau und Biesenthal. Auch für Autofahrer ist die Lage optimal: Über die nahegelegene Autobahn A11 oder die L200 erreichen Sie die Berliner City in etwa 45 Minuten. Rüdnitz bietet somit den idealen Rahmen für Paare, die ein stilvolles Zuhause im Grünen mit der Flexibilität einer schnellen Anbindung an Berlin und die umliegenden Städte verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

## 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](mailto:barnim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)