

Bernau / Bernau - Nibelungen

# Familienglück auf drei Etagen - Moderne DHH in Bernau/Nibelungen

Codice oggetto: 26138014

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen**

- 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: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26138014
Superficie netta	ca. 136 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.04.2036</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>56.40 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1998</b>

Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



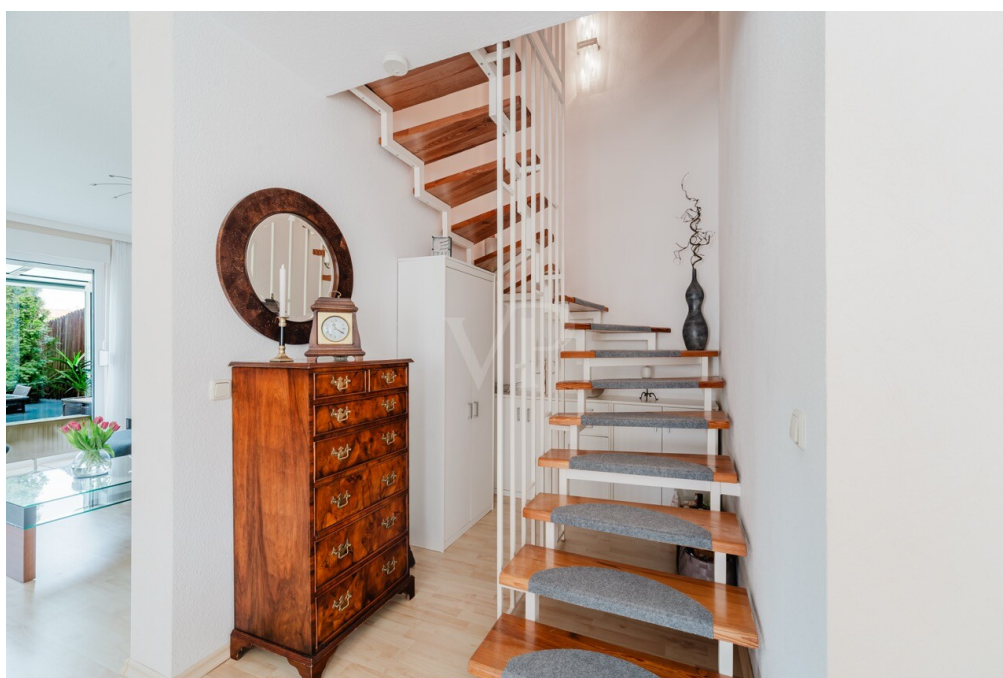
Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



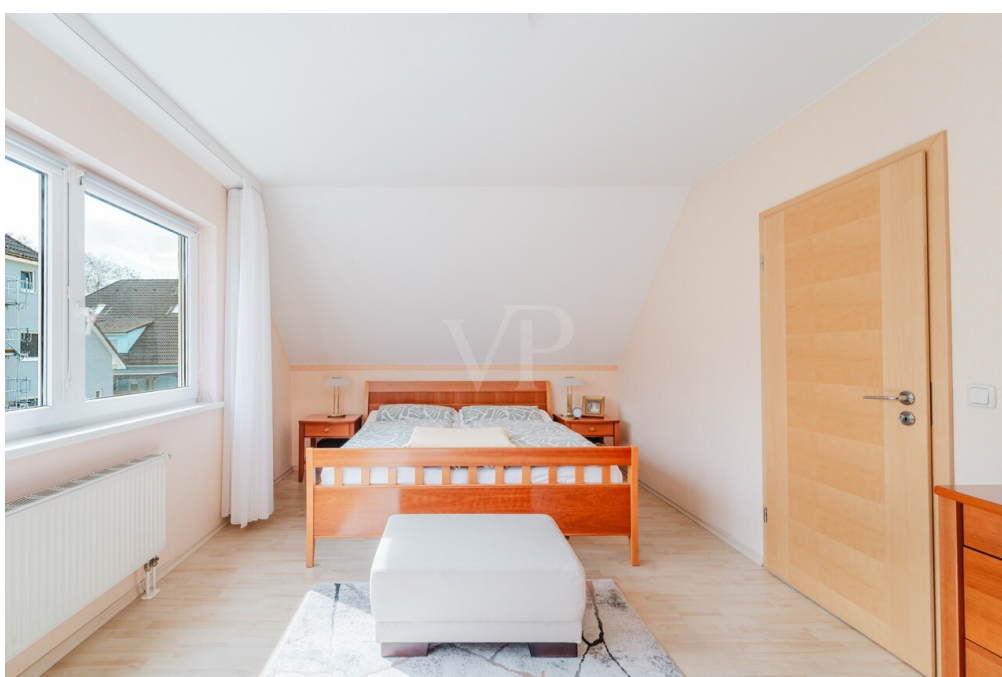
Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## La proprietà



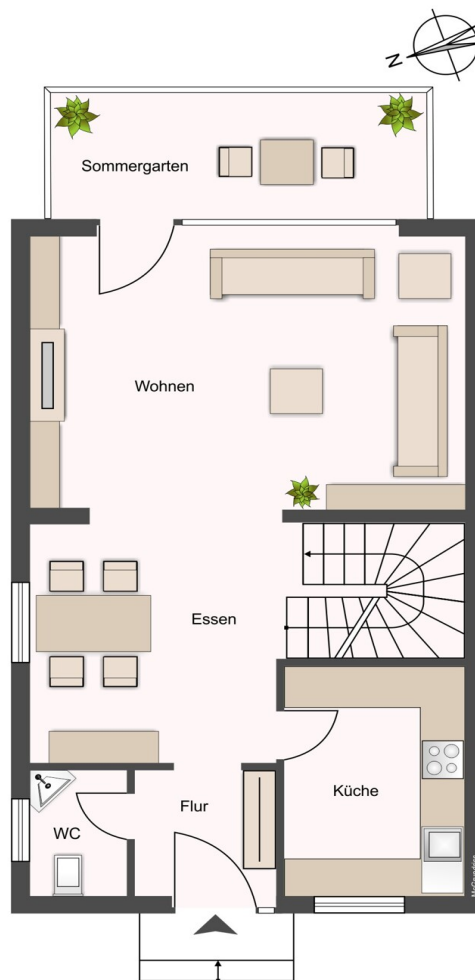
Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

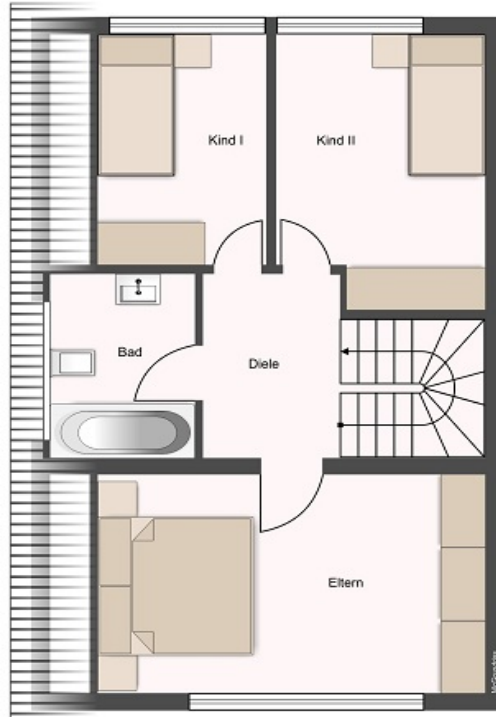
## La proprietà

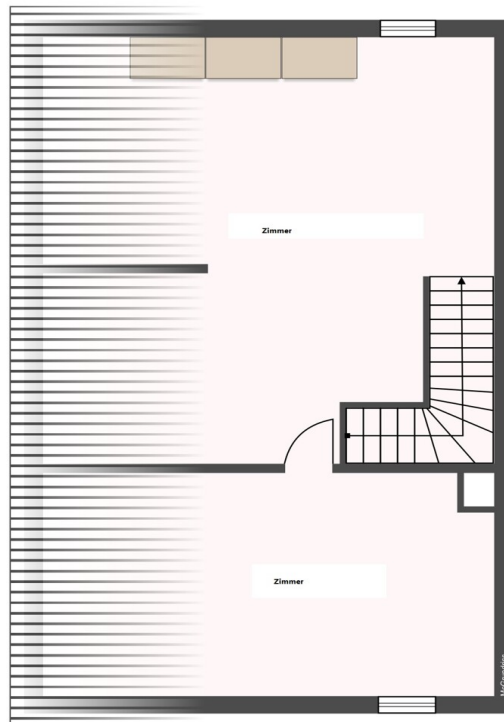


Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen

## 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: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage in Bernau bei Berlin und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 330 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Haus wurde im Jahr 1998 als Fertigteilhaus in solider Ständerbauweise errichtet und ist Teil einer kleinen, angenehmen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 14 Eigentümern. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Besonders praktisch ist, dass Kinder hier sicher zu Fuß zur Schule und in den Kindergarten gelangen können.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der helle, freundliche Eingangsbereich mit einem verglasten Vorbau auf, der für eine angenehme Lichtstimmung sorgt. Von der Diele aus gelangt man in das Gäste-WC sowie durch eine Glastür in den großzügigen Wohnbereich. Die sehr gepflegte und ansprechende Küche ist funktional gestaltet und verbleibt im Haus. Der offene Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet einen schönen Blick in den Sommergarten, der mit modernen Schiebeglaselementen ausgestattet ist und sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich in den wärmeren Monaten eignet.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich drei gut geschnittene Zimmer befinden, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Eine weitere Treppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss, in dem sich zwei gemütliche Zimmer befinden, die sich hervorragend als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyräume eignen.

Das Haus wurde von den Eigentümern kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage durch eine moderne Vaillant-Therme ersetzt. Zusätzlich wurde ein Balkonkraftwerk installiert, das zur Unterstützung der Stromversorgung beiträgt. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits direkt vor dem Haus und ermöglicht bei Bedarf eine schnelle Internetanbindung.

Zum Außenbereich gehören eine Fertigteilgarage mit einer Fläche von etwa 18 m<sup>2</sup> sowie zwei Stellplätze direkt davor. Der Vorgarten und die Stellflächen sind gepflegt und gepflastert. Im hinteren Garten befindet sich ein praktisches Gartenhäuschen, das ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Abstellmöglichkeiten bietet. Der Garten selbst lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen im Grünen ein.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr attraktive Immobilie in guter Lage mit viel Grün, solider Bausubstanz. Das Haus ist ideal für Familien, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger Umgebung mit guter Infrastruktur und Nähe zu Berlin suchen.

**Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Doppelhaushälfte mit Garage**
- **gepflasterte Einfahrt und Garage**
- **Gartenhaus mit Überdachung**
- **schön angelegter Vorgarten**
- **Glasfaseranschluss am Grundstück**
- **Satelitenschlüssel**
- **Medien: Wasser/Abwasser, Telekom, Gas und Strom**
- **Balkonkraftwerk**
- **Windfang aus Glas**
- **Sommergarten mit aufziehbaren Glaselementen**
- **Glastür zum Wohn- Essbereich**
- **hochwertige Küche, die im Haus verbleibt**
- **ausgebautes Dachgeschoss**

**Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen**

## **Tutto sulla posizione**

Diese hübsche Doppelhaushälfte befindet sich in einer kleinen Anliegerstraße in einer kleinen überschaubaren Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 14 Eigentümern im Ortsteil Bernau-Nibelungen. Als Teil der Stadt Bernau und durch die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet das Nibelungen-Viertel ideale Voraussetzungen, um sich hier niederzulassen. Die gut ausgebauten Fuß- und Radwege sowie die naheliegende Bernauer Stadtbus-Linie 868, bringen Sie in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Bernau. Von dort aus ist eine optimale Anbindung mit Regional- und S-Bahn an die Berliner Innenstadt gegeben. Privatschulen, Grundschulen und Gymnasium mit Begabtenförderklassen befinden sich im näheren Umfeld und sind in Kürze mit dem Bus, dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft, die durch Wälder und Felder geprägt ist, lassen sich ausgedehnte Radtouren, Wanderungen sowie Badespaß in den nahegelegenen Seen mit der Familie erleben. Auch Reitsportler kommen auf ihre Kosten. Bernau verfügt außerdem über eine sehr gute Infrastruktur. Es gibt diverse Einkaufsmöglichkeiten, eine sehr gute gesundheitliche Versorgung mit diversen Ärzten, Apotheken und dem Krankenhaus Bernau, eine Verkehrsanbindung durch zwei Autobahn-Anschlüsse (A11), die Bundesstraße B2, sowie eine Vielzahl von Kindertagesstätten und Schulen.

**Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen**

## **Ulteriori informazioni**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26138014 - 16321 Bernau / Bernau - Nibelungen**

## **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)**