

**Birkenwerder**

# **Bungalow in Birkenwerder – sehr ruhige Lage, 130 m<sup>2</sup>, S-Bahn fußläufig**

***Número da propriedade: 26116005***



**PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 846 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## Numa vista geral

Número da propriedade	26116005	Preço de compra	639.000 EUR
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 256 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1997		

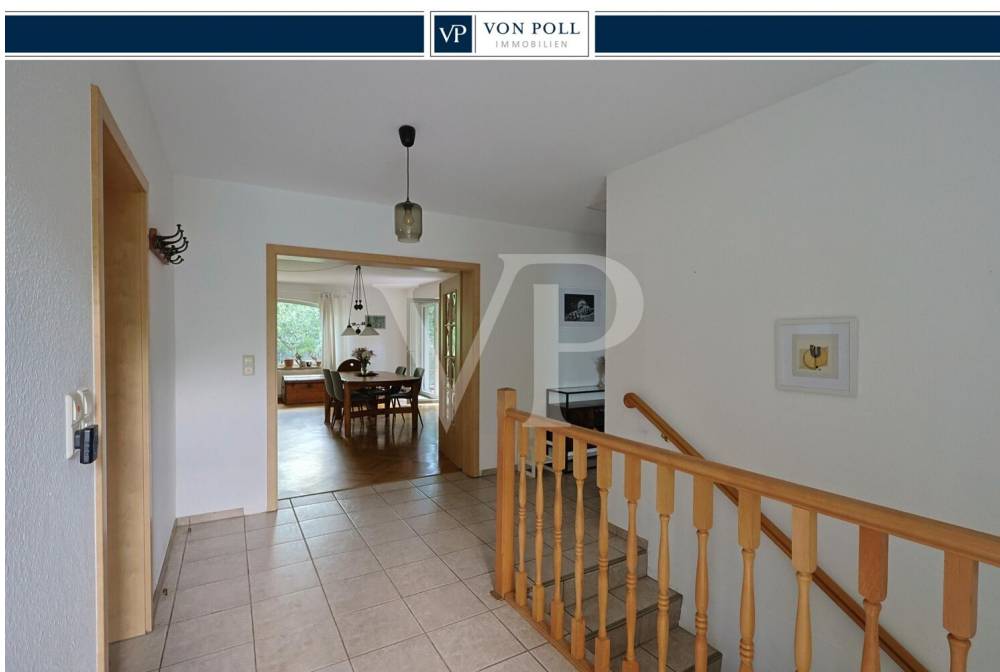
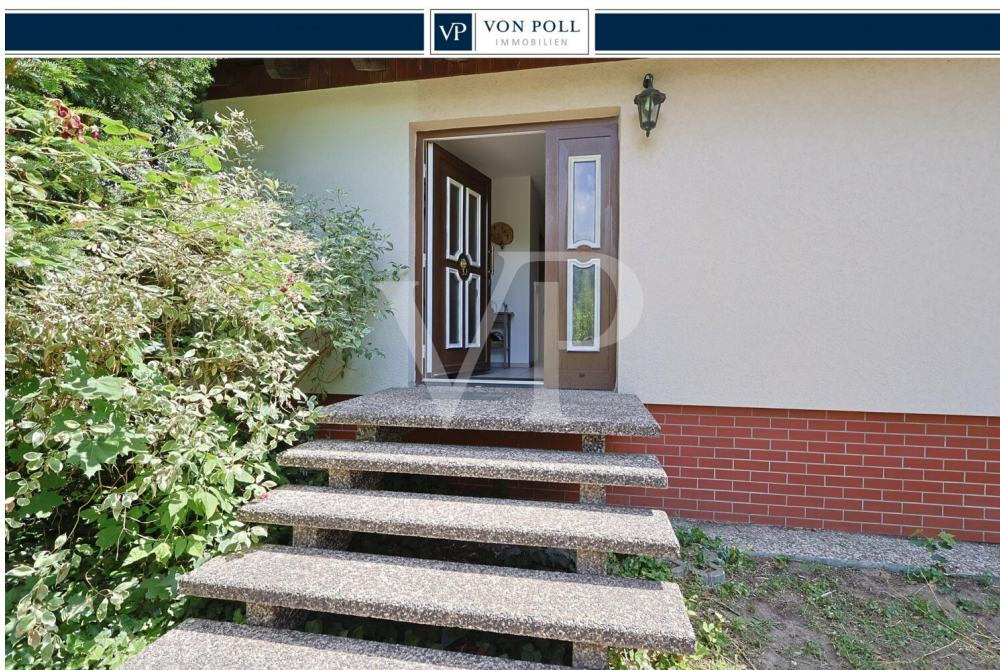
Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	78.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.06.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

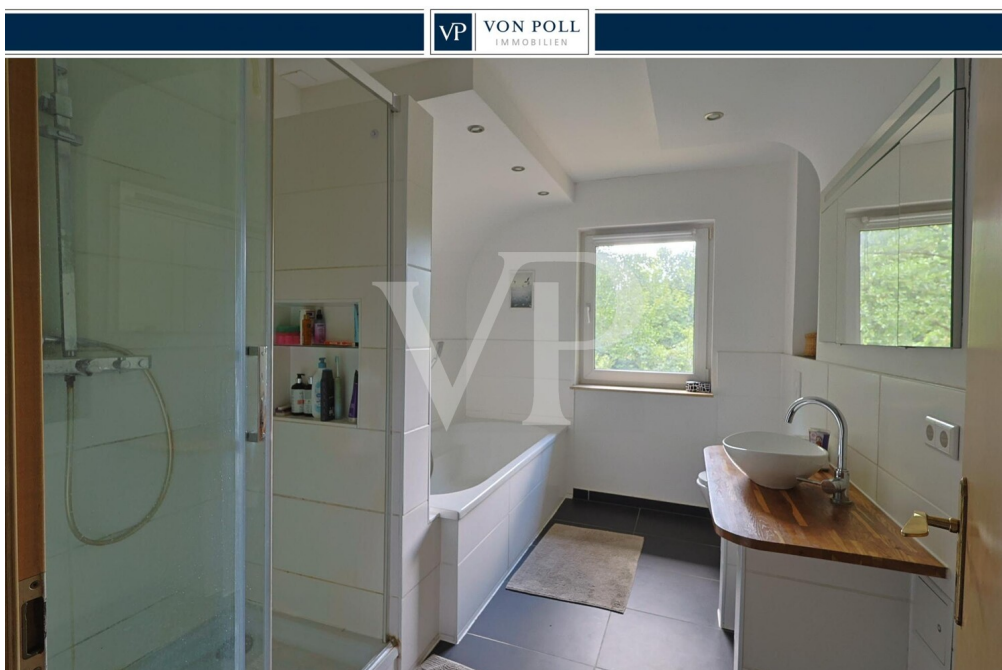
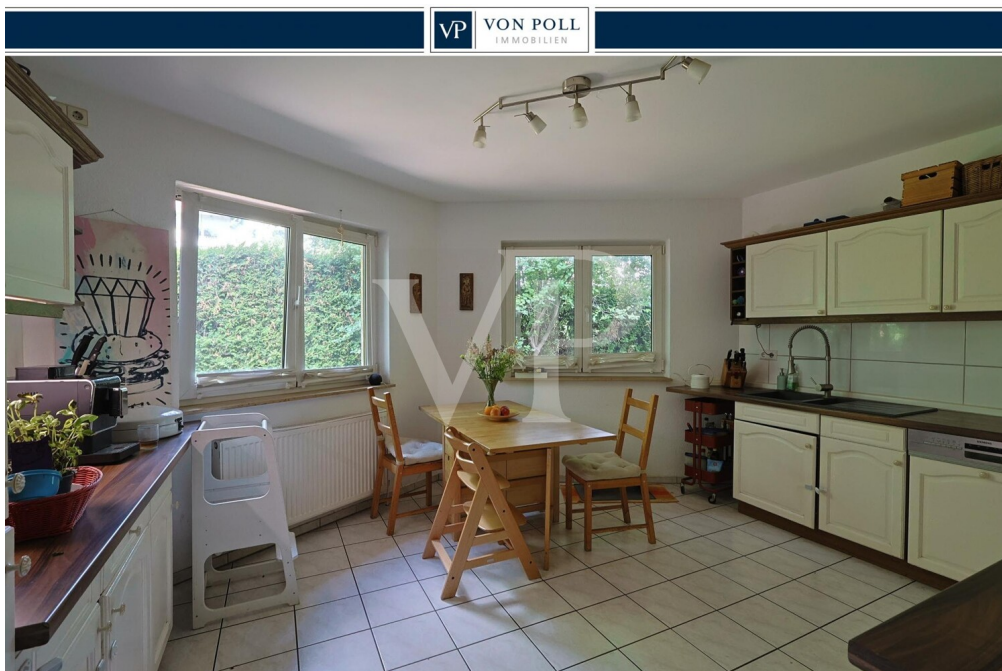
Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## O imóvel



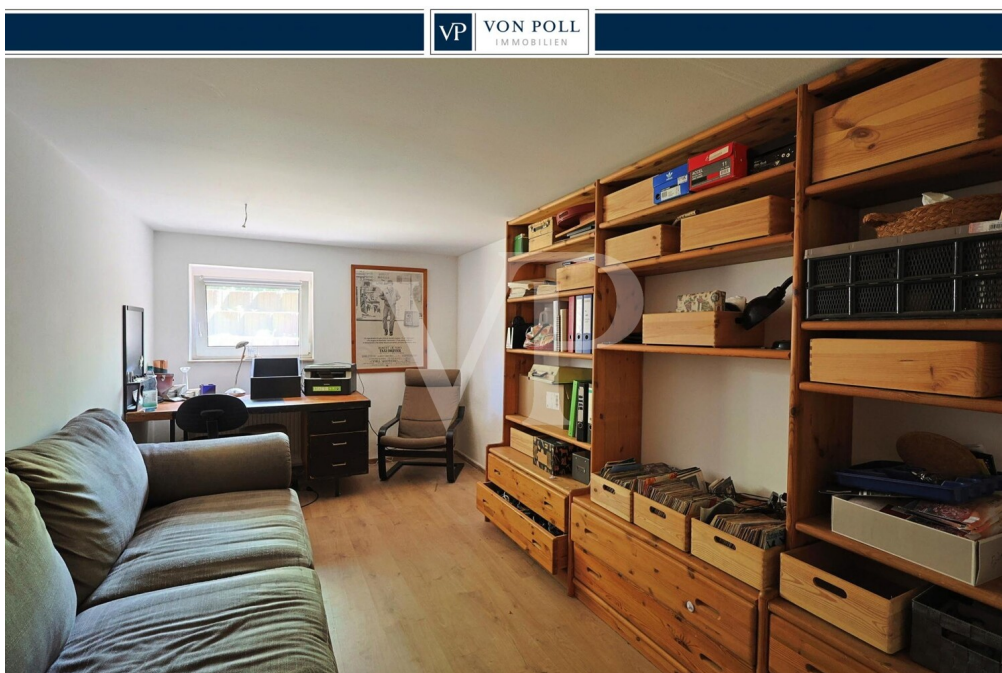
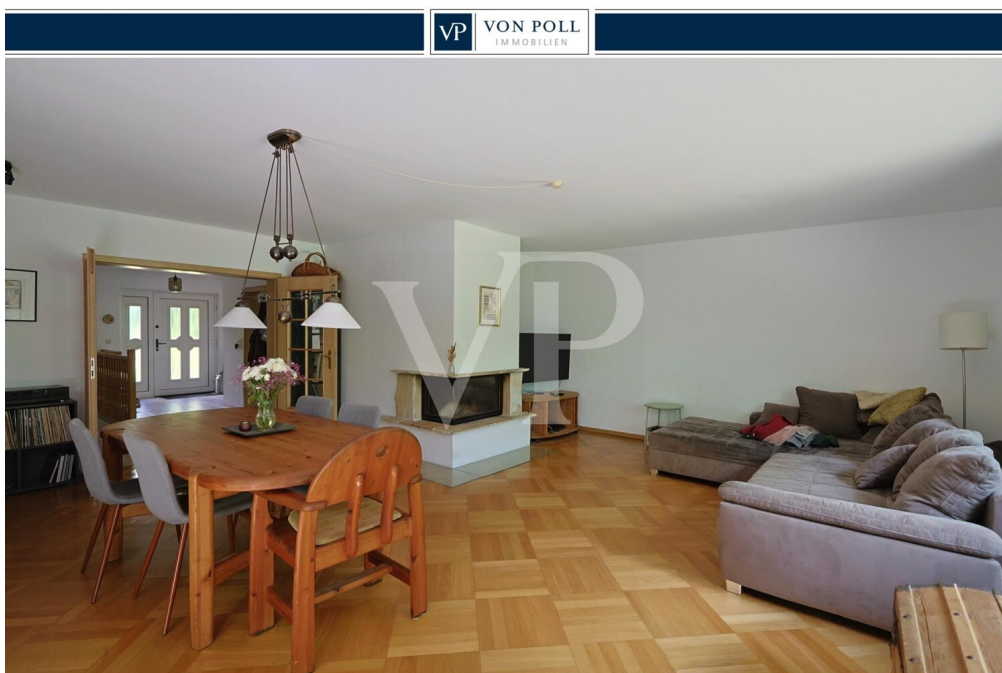
Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## O imóvel



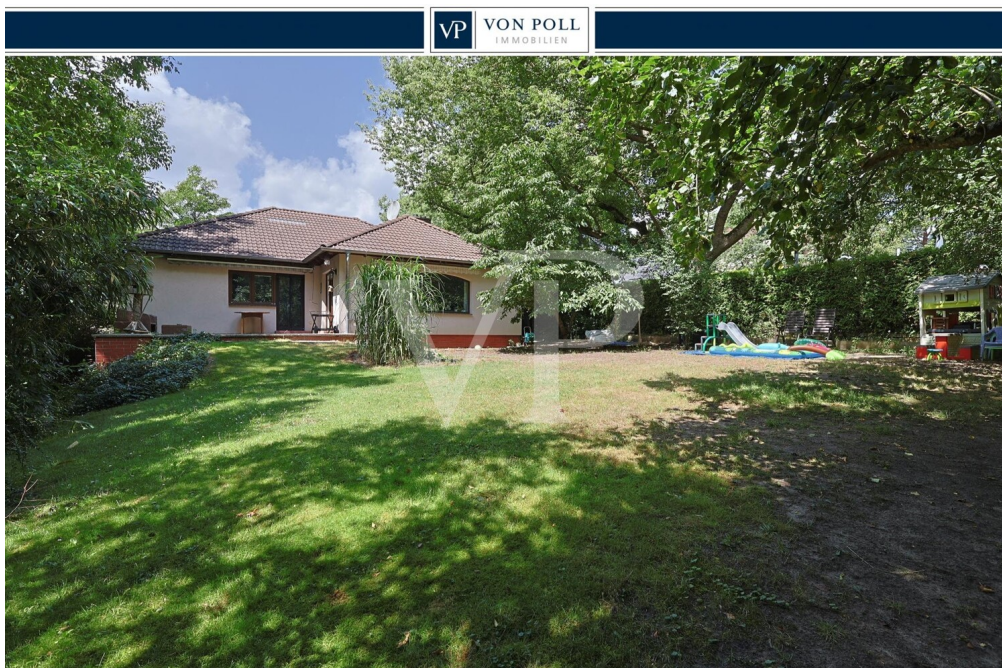
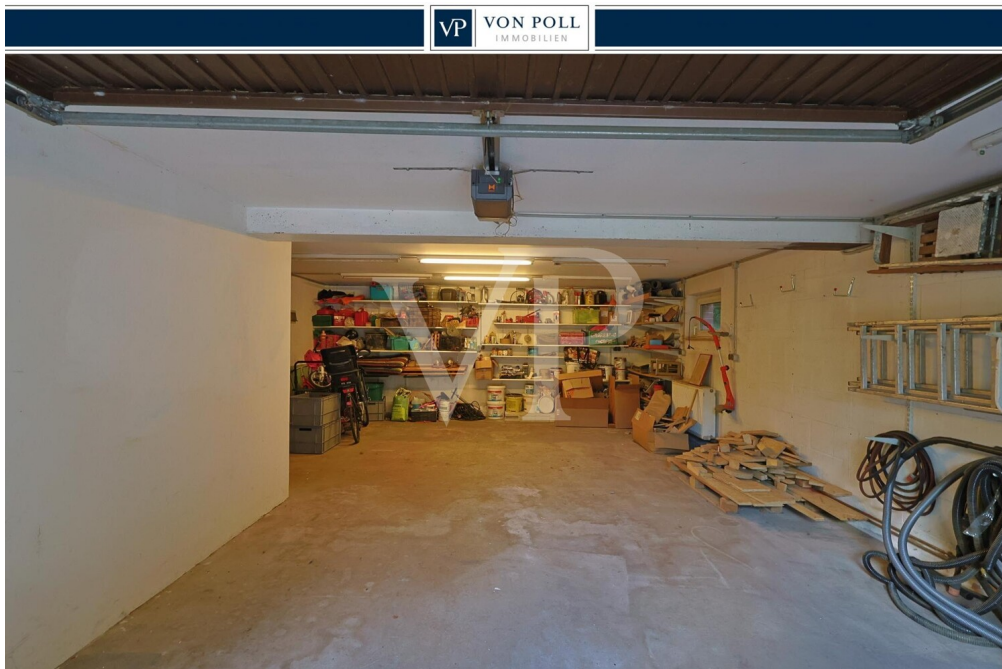
Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## O imóvel



Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## O imóvel



Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## Uma primeira impressão

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Es bietet einen Hauswirtschaftsraum, zwei weitere Kellerräume mit Fenstern und Heizkörpern sowie eine integrierte Garage mit 58 m<sup>2</sup> und elektrischem Torantrieb. Insgesamt verfügt das Objekt damit über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 256 m<sup>2</sup>. 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.**

**Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Detalhes do equipamento**

- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss, inkl. anteiliger Terrasse)
- Nutzfläche Keller ca. 126 m<sup>2</sup>, Wohn- und Nutzfläche gesamt ca. 256 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 846 m<sup>2</sup>, ruhige Sackgassenlage
- Walmdach mit dunklen Dachziegeln, zugänglicher Dachboden (teilgedämmt)
- Vollunterkellert, Kellergeschoss beheizt
- Garage, integriert, 58 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> mit Markise
- Garten mit altem Baumbestand
- Gasheizung, Baujahr 1997

**Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26116005 - 16547 Birkenwerder**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Martin Fräder**

---

**André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg**

**Tel.: +49 3301 - 705 99 33**

**E-Mail: [oranienburg@von-poll.com](mailto:oranienburg@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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