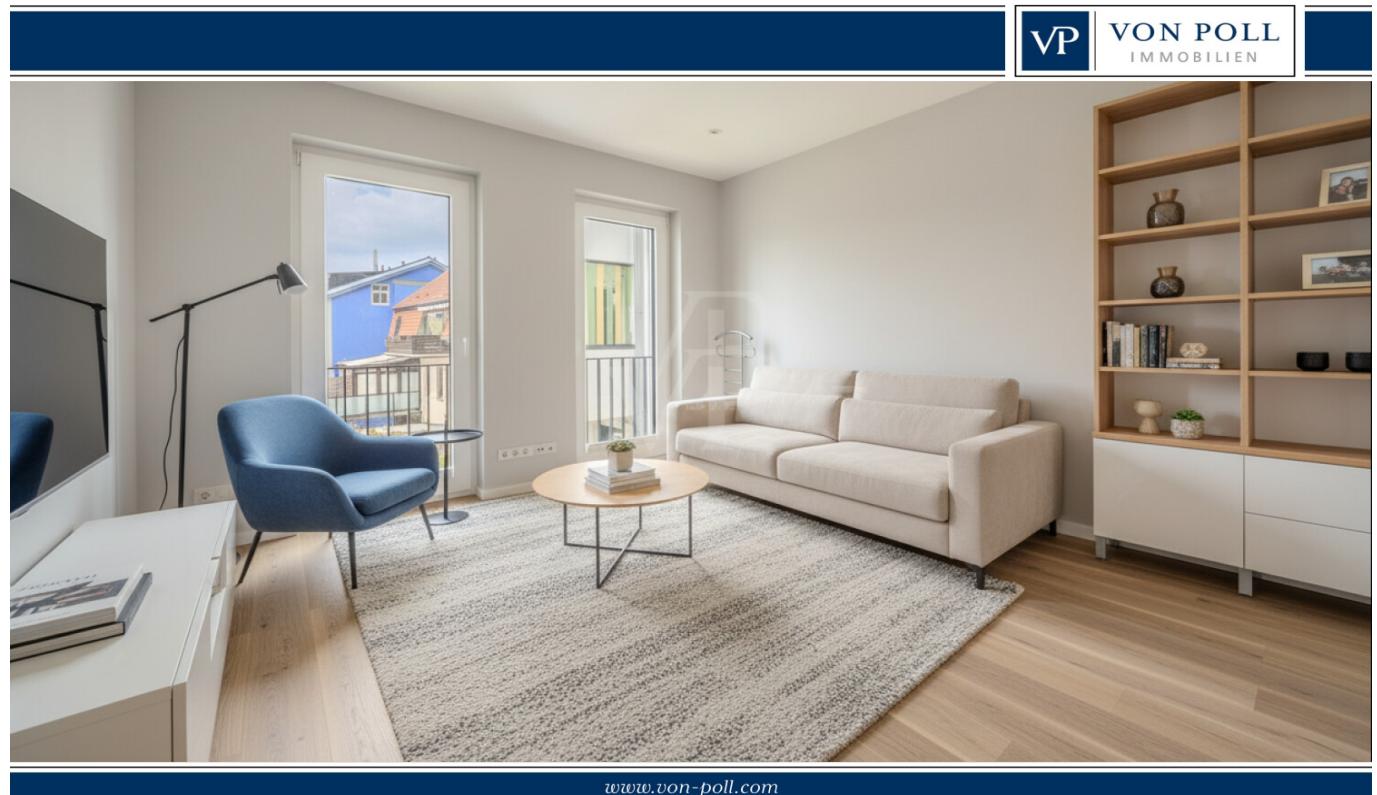


Bernau bei Berlin

# Modern & mittendrin: Bezugsfreie Eigentumswohnung in ruhiger Zentrumslage mit Lift und Tiefgarage

*Número da propriedade: 25138010A*



PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 58 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

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

Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## Numa vista geral

Número da propriedade	25138010A	Preço de compra	285.000 EUR
Área	ca. 58 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2019	Móveis	Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

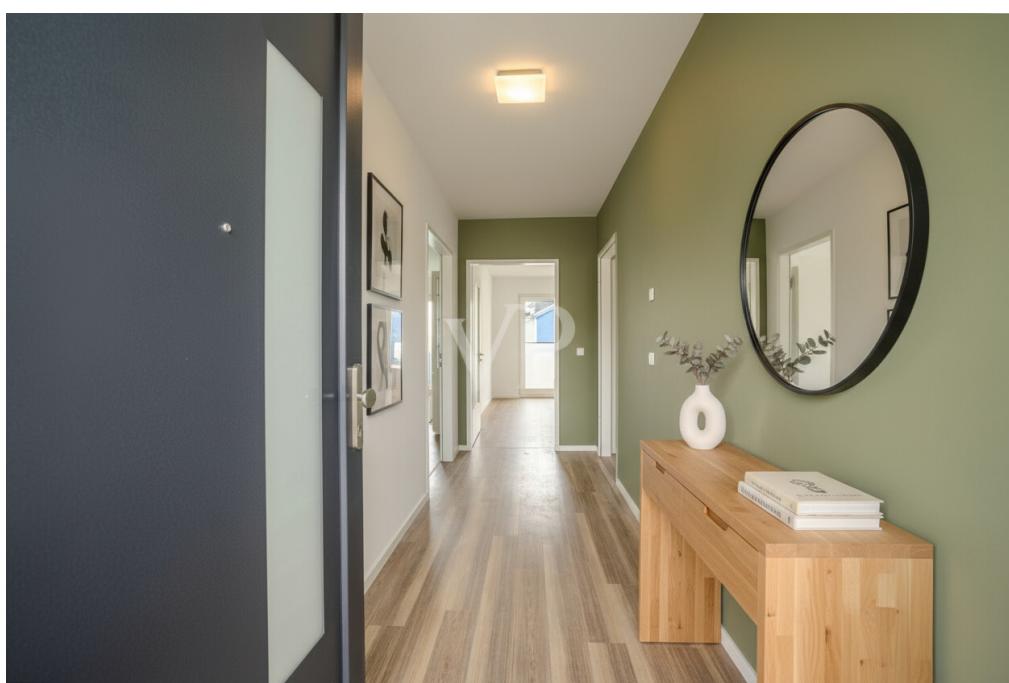
Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	CIC_Renovável	Procura final de energia	61.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.08.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## 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: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## Uma primeira impressão

Mit diesem Angebot richten wir uns nicht nur an Seniorinnen und Senioren, an deren Wünschen sich die Architekten beim Bau des Hauses im Jahr 2019 explizit orientiert haben.

Auch jüngere Bewohner werden sich in diesem Gebäudekomplex, in dem alle Wohnung und Einrichtungen barrierefrei zugänglich sind, ganz sicher zu Hause fühlen.

Die großzügige und helle Gestaltung des Eingangsbereiches unterstreicht den modernen Charakter des Gebäudes. Von hier aus geht es per Lift oder über ein architektonisch ansprechend gestaltetes Treppenhaus hinauf in die 2. Etage. Ein kleiner Laubengang, der direkt zu der von uns offerierten Wohnung führt, schafft eine besonders private Atmosphäre.

Sie betreten die durchdacht konzipierte Wohnung über eine kleine Diele. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume. Für Komfort und Sicherheit sorgt das Smart-Home-System mit Video- Gegensprechanlage und elektronischer Temperaturregelung.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die ca. 58 m<sup>2</sup> großen Wohnung bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. So kann das Wohnzimmer in die großzügige und mit allen modernen Geräten ausgestattete Küche integriert werden. Wenn Sie es eher klassisch lieben, können Sie aber auch eines der beiden anderen Zimmer zum zentralen Wohnbereich gestalten. In unserem Möblierungsvorschlag haben wir diese Variante schon einmal für Sie visualisiert. Ganz gleich, für welche Möglichkeit Sie sich entscheiden: Ein Sonnenbalkon mit Blick in den begrünten Innenhof und die kleinen Hausgärten lädt Sie in jedem Fall zum Verweilen ein.

Alle Räume dieser modernen Wohnung sind hell und freundlich gestaltet und versprechen Dank ihrer Größe und Form vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer ebenerdigen Dusche sowie einem WC ausgestattet. Zudem ist Platz für die Waschmaschine vorhanden. Das Design des Badezimmers verbindet Funktionalität mit modernem Stil und trägt zur Wohlfühlatmosphäre der gesamten Wohnung bei.

Ergänzt wird der Grundriss durch einen praktischen Abstellraum, der weitere Staufläche bietet und eine sinnvolle Raumorganisation unterstützt.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist ein separater, möblierter Raum, der allen Bewohnern des Hauses für Zusammenkünfte und private Feiern zur Verfügung steht. Er ist mit einer modernen Küche und einem WC ausgestattet und sorgt dafür, dass sich die Frage, wo künftig Geburtstage und Jubiläen gefeiert werden können, nicht mehr stellt. Mit dem Kauf Ihrer Wohnung erwerben Sie nämlich zugleich einen entsprechenden Anteil an diesem Gemeinschaftsraum.

Die Lage, mitten im Zentrum von Bernau, ermöglicht eine perfekte Anbindung an alle städtischen Einrichtungen und bietet dennoch ein hohes Maß an Ruhe. Cafés, Restaurants, Geschäfte und die historische Innenstadt sind nur wenige Schritte entfernt. Auch der Bahnhof ist fußläufig erreichbar und liegt quasi vor der Tür.

Für Ihr Fahrrad oder Ihren Rollstuhl steht ein sicherer Abstellraum zur Verfügung. Zur Wohnung gehört auch ein Stellplatz in der hellen und großzügig angelegten Erdgeschoss-Garage. Dieser ist im Preis der Immobilie allerdings noch nicht inkludiert.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann kontaktieren Sie uns, damit Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen können.

Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## Detalhes do equipamento

Freundlicher, großzügiger Eingangsbereich

Zugang zur Wohnung über Lift oder modern gestaltetes Treppenhaus

Private Atmosphäre Dank Laubengang

Barrierefreie Wohnung im 2. OG

-Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Sonnenbalkon

-Zwei weitere Zimmer

-Diele

-Abstellraum

-Badezimmer mit Fenster, ebenerdiger Dusche, WC und Platz für die Waschmaschine

-Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof mit kleinen Hausgärten

-Smarthome-System: Sicherheit durch Videogegensprechanlage und elektrische Rollläden

Möblierter Gemeinschaftsraum für Feiern aller Art mit voll ausgestatteter Küche und WC

Fahrrad- und Rollstuhlabstellraum

Dachbegrünung

PKW-Stellplatzes in der Erdgeschoss-Garage

Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## Tudo sobre a localização

Zentrale Lage in Bernau bei Berlin: Urbaner Komfort trifft historische Kulisse

Diese Immobilie befindet sich im Herzen von Bernau bei Berlin, einer charmanten Stadt vor den Toren der Hauptstadt. Die zentrale Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie ärztlicher Versorgung – alles bequem fußläufig erreichbar.

Bernau ist bekannt für seine historische Altstadt mit gut erhaltener Stadtmauer, mittelalterlichen Bauwerken und einem lebendigen Marktplatz, der regelmäßig Schauplatz von Wochenmärkten und kulturellen Veranstaltungen ist. Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von einem angenehmen Mix aus urbanem Leben und entspannter Kleinstadtatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Der S-Bahnhof Bernau (S2) sowie Regionalbahnanschlüsse ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung nach Berlin – in rund 30 Minuten erreichen Sie den Berliner Hauptbahnhof. Autofahrer profitieren von der nahen A11, die eine zügige Anbindung an den Berliner Ring (A10) und die Innenstadt bietet.

Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten – der nahegelegene Barnimpark, diverse Grünanlagen sowie die waldreiche Umgebung laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Grünen ein.

Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2029.

Endenergiebedarf beträgt 61.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número da propriedade: 25138010A - 16321 Bernau bei Berlin

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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