

Bernau bei Berlin – Nibelungen

# Ein Haus mit großzügigem Grundriss - Wohnmobil-Stellplatz und durchdachter Wohnqualität in Bernau

**CODICE OGGETTO: 25138017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – 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: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25138017
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	59.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

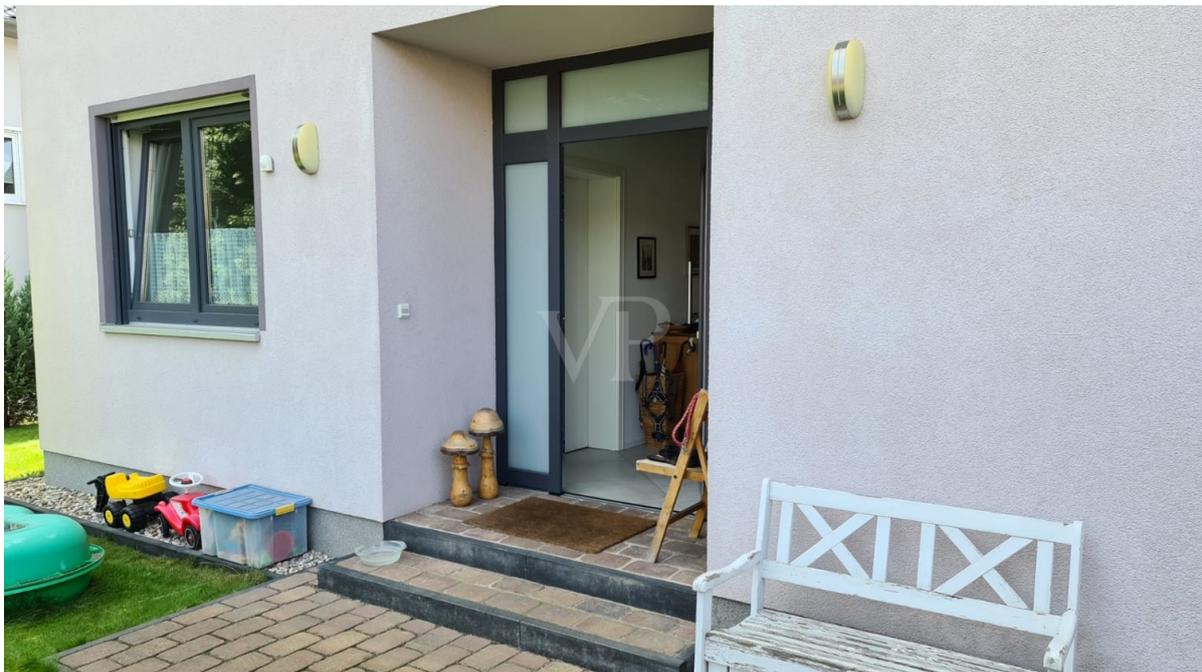
CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen

## La proprietà



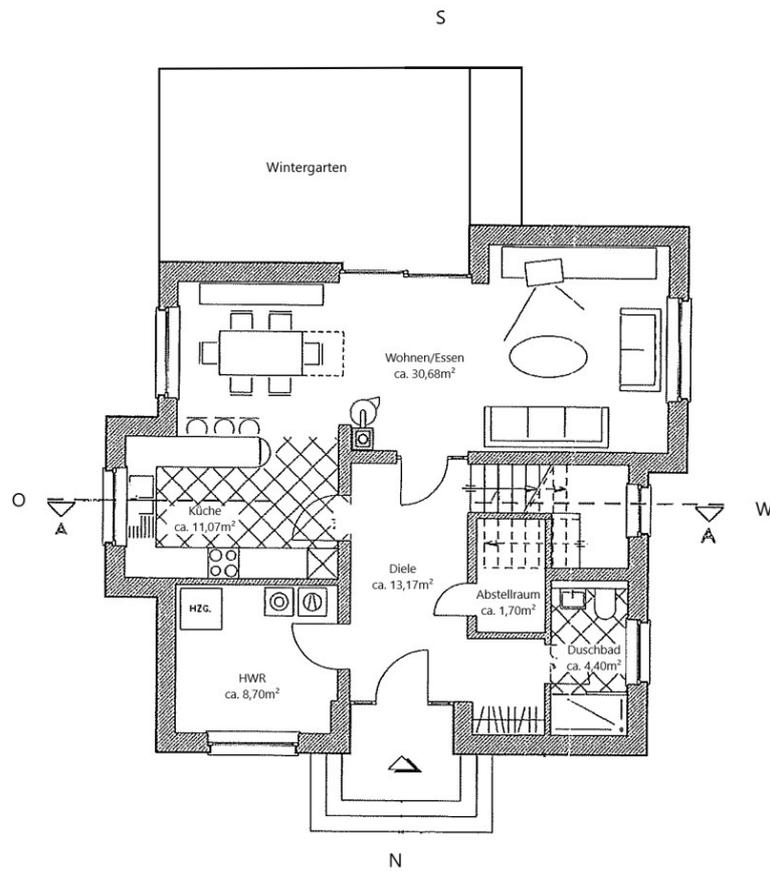
CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen

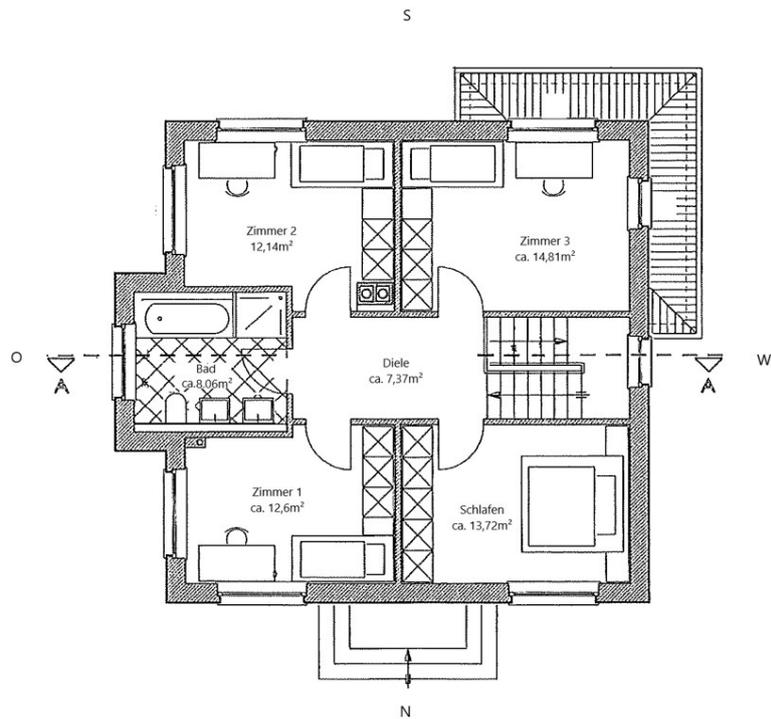
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen

# Planimetrie

Wohnfläche: 69,72m<sup>2</sup>



Wohnfläche: ca. 68,61m<sup>2</sup>

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: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen**

## Una prima impressione

Sie suchen ein Haus und haben keine Zeit zum Bauen, dann sind Sie hier genau richtig. Neuwertig, modern und energiebewusst präsentiert sich diese exklusive Stadtvilla mit heller Putzfassade. Die Fassadengestaltung überzeugt mit einer gediegenen, geschmackvollen Ausstrahlung, entsprechend erstrahlt das Haus auch im Innersten in klassischer Eleganz. Beim Bau dieses Hauses wurde viel Wert auf ein durchdachtes Raumkonzept und den Einsatz hochwertiger und wertbeständiger Baustoffe und Materialien gelegt. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, ist im Eingangsbereich gefliest und ansonsten mit strapazierfähigem Parkettfußboden ausgestattet. Für die Warmwasseraufbereitung wurde eine zusätzliche Solaranlage installiert. Der Garten ist straßenseitig mit hochwertiger Bepflanzung angelegt und bietet noch individuelle Gestaltungsfreiheit. Über den Hauseingang gelangen Sie in eine geräumige Diele, die den Zugang in alle Räumlichkeiten auf zwei Etagen gewährt. Das Erdgeschoss verfügt über einen großen Wohn-/Essbereich mit einer offen und ansprechenden Küchengestaltung, die leicht mal zum Mittelpunkt für Kommunikation mit Familie und Freunden wird. Der Wohnbereich bietet den Zugang in den Wintergarten mit Grünblick. Die Räumlichkeiten, die im Obergeschoss zur Verfügung stehen, eröffnen ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Hier stehen Ihnen vier Schlafzimmer und ein Dusch- /Wannenbad zur Verfügung.

Nicht alleine das Wohnen ist hier das Maß der Dinge, sondern das Genießen von höchsten Ansprüchen und absoluter Individualität sind hier die Motivation. Der erste Eindruck an anspruchsvoller Wohnqualität ist konsequent erfüllt. Einziehen und Wohlfühlen!

**CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen**

## Dettagli dei servizi

- offener Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- hochwertige Küche mit Bauknecht-Markengeräten
- Duschbad im Erdgeschoss
- Dusch-/Wannenbad (barrierefreie Dusche); Doppelwaschbecken im Obergeschoss
- Wintergarten mit Schiebemodule (Bj. 2015) und Sonnensegel, sowie zwei Strompaneele
- Fußbodenheizung
- Spitzboden (ca. 35 - 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- elektrische Außenjalousien auf beiden Ebenen
- Solarpanelle für Warmwasseraufbereitung
- Holzschuppen für Geräte (ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- erschlossen mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom
- Medienanschlüsse in allen Räumen
- Carport
- Glasfaser
- Außenstellplatz für Wohnmobil
- hochwertige Bepflanzung (u.a. Feigenbaum, Kirsche, Familien-Apfelbaum, Zwetschge)

**CODICE OGGETTO: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in einer Anliegerstraße in einer netten Einfamilienhaussiedlung 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 Seen geprägt ist, lassen sich ausgedehnte Radtouren, Wanderungen sowie Badespaß 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: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – Nibelungen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 59.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25138017 - 16321 Bernau bei Berlin – 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)