Bernau – Nibelungen

Modern city villa - space for children's laughter and joie de vivre in a family-friendly location in Bernau

Property ID: 25138006



PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 148.86 m^2 • ROOMS: 5 • LAND AREA: 507 m^2

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

At a glance

Property ID	25138006
Living Space	ca. 148.86 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	625.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	24.03.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	22.6 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property





Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property





Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property





Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property





Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property





Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property





Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property





Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

The property





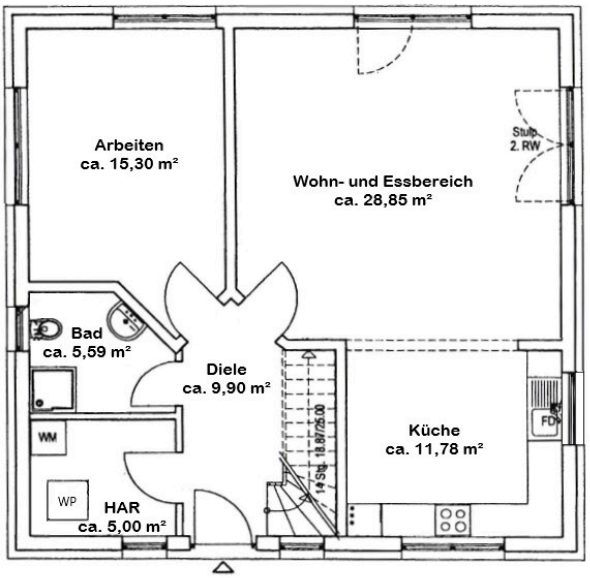
Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

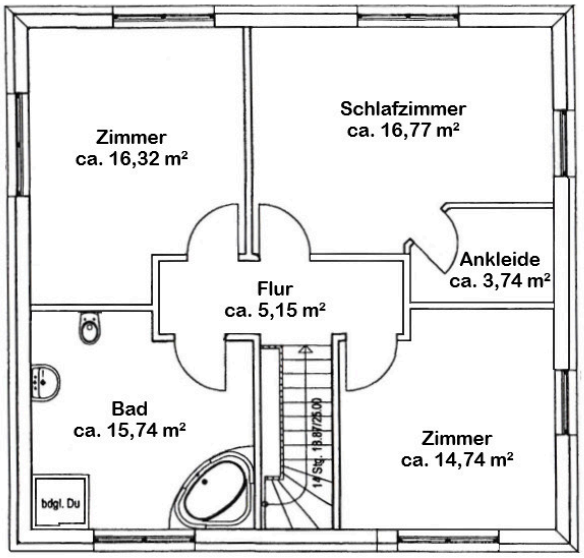
The property



Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

A first impression

This attractive town villa presents itself as modern and energy-conscious, featuring a bright plastered facade and tasteful architecture. During construction, emphasis was placed on a well-thought-out floor plan, high-quality and durable materials, and a future-proof energy concept: The house is a KfW 50 energy-efficient building with Vaillant heat pump heating, fiber optic connection, and two separate electricity meters for consumption and the heat pump. The ground floor welcomes you with a spacious entrance hall, providing access to all rooms on the ground and upper floors. Here you will find a generous living/dining area with an open-plan, high-quality AEG kitchen and access to the attractively landscaped terrace, a guest shower room, and a flexible-use room. The entire house has underfloor heating. The ground floor is fully tiled, while the upper floor features durable laminate flooring. Upstairs, there are three bedrooms, including a master bedroom with a dressing room, as well as a family bathroom with a corner bathtub and walk-in shower. All rooms offer a high degree of peace and privacy. The lovingly designed garden is a paradise for gardening enthusiasts: a raised bed made of Corten steel, a greenhouse, a herb garden by the circular terrace, and an automatic irrigation system offer a variety of design possibilities. The southeast-facing terrace with its pergola and the wraparound south-facing terrace invite you to linger. A thuja hedge, lilac and elderberry bushes, and a wooden privacy fence to the north provide privacy. A garden shed and a large rabbit hutch complete the garden. Further highlights include lockable windows on the ground floor, additionally equipped with exterior blinds, a satellite dish, pre-installed garden electrical connections, and a fiber optic connection in the house. A permanently installed well ensures cost-effective irrigation of the garden and is ideal for supplying water to lawns, flowerbeds, and plants, thus enabling sustainable gardening. A modern, energy-efficient urban villa with a well-thought-out floor plan and a versatile garden – perfect for families who want to combine comfort and nature and are looking for individual opportunities for personal expression in a green setting.

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Details of amenities

- moderne Stadtvilla / Bauträger FIBAV
- Energie-Effizienzhaus - KfW 50
- Vaillant Wärmepumpenheizung
- Glasfaseranschluss
- zwei getrennte digitale Stromzähler (Verbrauch / Wärmepumpe)
- abschließbare Fenster im EG mit Außenjalousien
- Buchenholztreppe
- Glastür zum Wohnzimmer
- hochwertige Küche mit AEG Geräten (ausgenommen Spülmaschine)
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Gäste-Duschbad mit Fenster
- Dusch- und Wannenbad mit Eckbadewanne und bodengleicher Dusche
- Brunnen für Gartenbewässerung
- automatische Gartenbewässerung
- Erdkabel verlegt für Gartenstromanschluss (bspw. Brunnen, Beleuchtung)
- Hochbeet (Cortenstahl ca. 5 m²) / bewässert
- Gewächshaus
- Kräutergarten an der Rundterrasse
- Gartenschuppen
- großer Kaninchenstall
- Satellitenanlage
- Süd-Ost Terrasse mit Pergola
- umlaufende Süd-Terrasse
- Sichtschutzhecke (Thuja Süd/Ost, Westen von Terrasse (Flieder, Holunder, ...)
- Sichtschutzzaun aus Holz (Nordausrichtung)

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

All about the location

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 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.

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 22.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau
Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0
E-Mail: barnim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com