Bernau – Nibelungen

Villa de ville moderne - un espace pour les rires des enfants et la joie de vivre dans un quartier familial à Bernau

CODE DU BIEN: 25138006



PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148.86 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 507 m^2

CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25138006
Surface habitable	ca. 148.86 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2014
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.03.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	22.6 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La propriété





CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La propriété





CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La propriété





CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La propriété





CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La propriété





CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La propriété





CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La propriété





CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La propriété





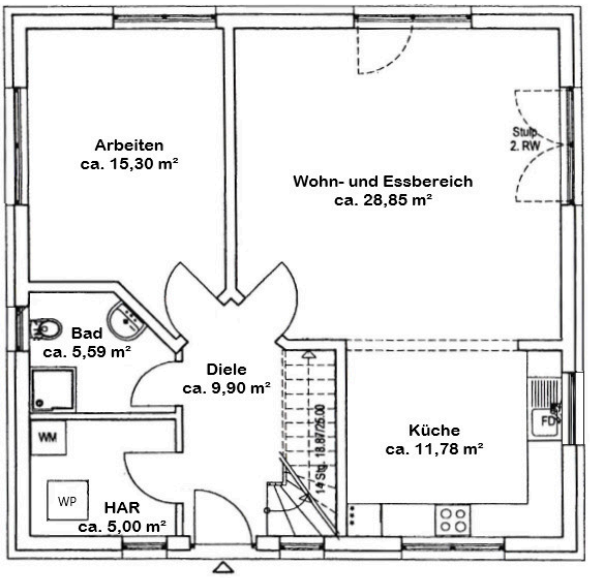
CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

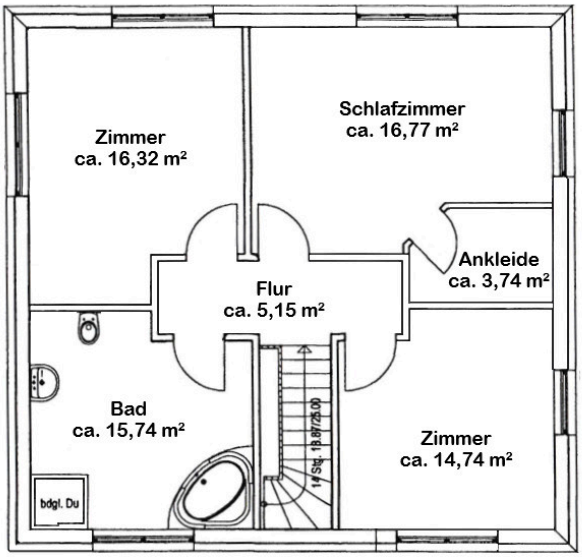
La propriété



CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Une première impression

Cette charmante villa de ville se présente comme une construction moderne et écoénergétique, avec une façade lumineuse et une architecture de bon goût. Lors de sa construction, l'accent a été mis sur un plan bien pensé, des matériaux durables et de haute qualité, ainsi qu'une conception énergétique pérenne : la maison est classée KfW 50 et équipée d'une pompe à chaleur Vaillant, d'une connexion fibre optique et de deux compteurs électriques distincts (un pour la consommation et un pour la pompe à chaleur). Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée spacieux desservant toutes les pièces du rez-de-chaussée et de l'étage. On y trouve un vaste séjour/salle à manger avec une cuisine américaine haut de gamme AEG donnant sur une terrasse paysagée, une salle d'eau pour les invités et une pièce polyvalente. Toute la maison bénéficie d'un chauffage au sol. Le rez-de-chaussée est entièrement carrelé, tandis que l'étage est revêtu d'un parquet stratifié résistant. À l'étage, trois chambres, dont une suite parentale avec dressing, ainsi qu'une salle de bains familiale avec baignoire d'angle et douche à l'italienne. Toutes les pièces offrent calme et intimité. Ce jardin aménagé avec soin est un véritable paradis pour les passionnés de jardinage : un parterre surélevé en acier Corten, une serre, un jardin d’herbes aromatiques près de la terrasse circulaire et un système d’arrosage automatique offrent une multitude de possibilités d’aménagement. La terrasse exposée sud-est, avec sa pergola, et la terrasse panoramique exposée sud invitent à la détente. Une haie de thuyas, des lilas, des sureaux et une clôture en bois au nord préservent l’intimité. Un abri de jardin et un grand clapier complètent l’ensemble. Parmi les autres atouts, citons les fenêtres verrouillables du rez-de-chaussée, équipées de stores extérieurs, une antenne parabolique, des branchements électriques extérieurs préinstallés et une connexion fibre optique dans la maison. Un puits permanent assure un arrosage économique et est idéal pour alimenter en eau les pelouses, les massifs et les plantes, permettant ainsi un jardinage durable. Cette villa urbaine moderne et écoénergétique, avec son plan bien pensé et son jardin polyvalent, est parfaite pour les familles souhaitant allier confort et nature et exprimer leur personnalité dans un cadre verdoyant.

CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Petra Haseloff

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com