Bernau – Nibelungen

Moderna villa cittadina - spazio per le risate e la gioia di vivere dei bambini in una posizione adatta alle famiglie a Bernau

Codice oggetto: 25138006



PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148.86 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 507 m^2

Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – 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: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25138006
Superficie netta	ca. 148.86 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	24.03.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	22.6 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La proprietà





Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La proprietà





Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La proprietà





Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La proprietà





Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La proprietà





Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La proprietà





Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La proprietà





Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

La proprietà





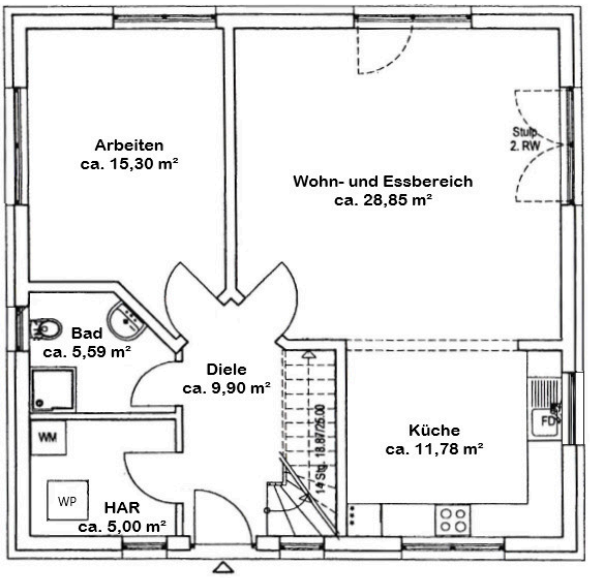
Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

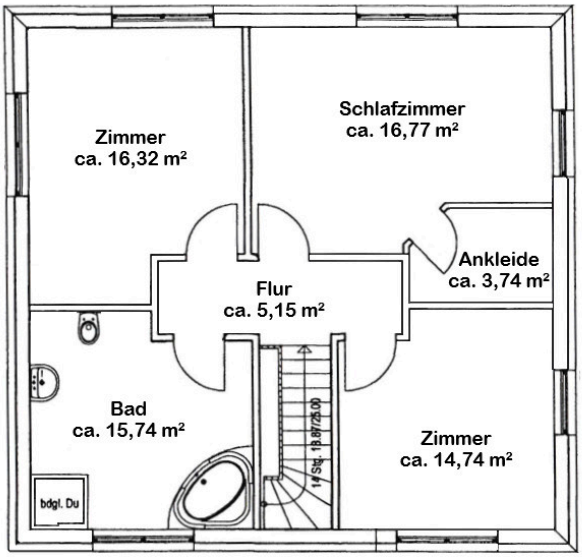
La proprietà



Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Planimetrie





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: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Una prima impressione

Questa graziosa villa si presenta come un edificio moderno e a basso consumo energetico, con una luminosa facciata intonacata e un'architettura di buon gusto. Durante la costruzione, si è prestata particolare attenzione a una planimetria ben studiata, materiali di alta qualità e durevoli e un concetto energetico a prova di futuro: la casa è un edificio a risparmio energetico KfW 50 con riscaldamento a pompa di calore Vaillant, connessione in fibra ottica e due contatori elettrici separati per i consumi e la pompa di calore. Il piano terra vi accoglie con un ampio ingresso, che dà accesso a tutti gli ambienti del piano terra e dei piani superiori. Qui troverete un'ampia zona giorno/pranzo con una cucina AEG open space di alta qualità e accesso all'attraente terrazza panoramica, un bagno per gli ospiti e una stanza multiuso. L'intera casa è dotata di riscaldamento a pavimento. Il piano terra è completamente piastrellato, mentre il piano superiore presenta un resistente pavimento in laminato. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, tra cui una camera padronale con cabina armadio, e un bagno di famiglia con vasca angolare e cabina doccia. Tutte le camere offrono un elevato grado di tranquillità e privacy. Il giardino, progettato con cura, è un paradiso per gli amanti del giardinaggio: un'aiuola rialzata in acciaio Corten, una serra, un orto di erbe aromatiche vicino alla terrazza circolare e un sistema di irrigazione automatico offrono una varietà di possibilità di progettazione. La terrazza esposta a sud-est con il suo pergolato e la terrazza avvolgente esposta a sud invitano a soffermarsi. Una siepe di tuia, cespugli di lillà e sambuco e una recinzione in legno a nord garantiscono la privacy. Una casetta da giardino e una grande conigliera completano il giardino. Ulteriori punti di forza includono finestre con serratura al piano terra, dotate di persiane esterne, un'antenna parabolica, allacciamenti elettrici per il giardino preinstallati e una connessione in fibra ottica in casa. Un pozzo installato in modo permanente garantisce un'irrigazione economica del giardino ed è ideale per l'approvvigionamento idrico di prati, aiuole e piante, consentendo così un giardinaggio sostenibile. Una moderna villa urbana a basso consumo energetico con una planimetria ben studiata e un giardino versatile: perfetta per le famiglie che desiderano combinare comfort e natura e cercano opportunità individuali per esprimersi in un ambiente verde.

Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – 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 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.

Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25138006 - 16321 Bernau – 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com