Bernau – Nibelungen

Moderne Stadtvilla - Raum für Kinderlachen und Lebensfreude in familienfreundlicher Lage von Bernau

Objektnummer: 25138006



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148.86 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 507 m^2

Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Auf einen Blick

Objektnummer	25138006
Wohnfläche	ca. 148.86 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	22.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Die Immobilie





Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Die Immobilie





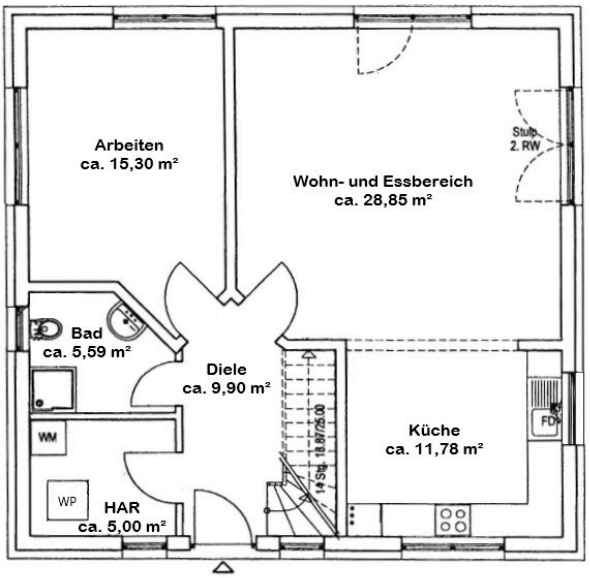
Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

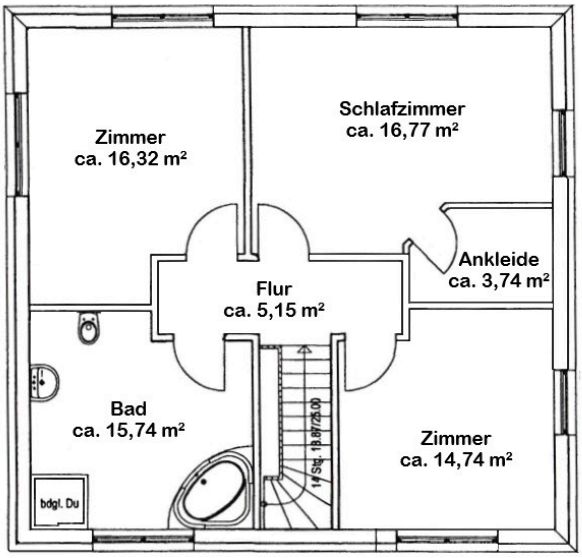
Die Immobilie



Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Ein erster Eindruck

Modern und energiebewusst präsentiert sich diese attraktive Stadtvilla mit heller Putzfassade und geschmackvoller Architektur. Beim Bau wurde auf eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige und langlebige Materialien sowie ein zukunftssicheres Energiekonzept Wert gelegt: Das Haus ist ein KfW-50-Energieeffizienzhaus mit Vaillant Wärmepumpenheizung, Glasfaseranschluss und zwei getrennten Stromzählern für Verbrauch und Wärmepumpe.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer geräumigen Diele, mit Zugang zu allen Räumen im Erd- und Obergeschoss. Hier befinden sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener, hochwertiger AEG-Küche und der Zugang zur hübsch angelegten Terrasse, ein Gäste-Duschbad sowie ein flexibel nutzbares Zimmer. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung. Das Erdgeschoss ist durchgehend gefliest und das Obergeschoss mit strapazierfähigem Laminat ausgestattet.
Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit Ankleide, sowie ein Familienbad mit Eckbadewanne und bodengleicher Dusche zur Verfügung. Alle Räume bieten ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Der liebevoll gestaltete Garten ist ein Paradies für Hobbygärtner: Ein Hochbeet aus Cortenstahl, ein Gewächshaus, ein Kräutergarten an der Rundterrasse sowie eine automatische Bewässerung sorgen für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Süd-Ost-Terrasse mit Pergola und die umlaufende Süd-Terrasse laden zum Verweilen ein. Für Sichtschutz sorgen eine Thujahecke, Flieder- und Holundersträucher sowie ein Holzsichtschutzzaun im Norden. Ein Gartenschuppen und ein großer Kaninchenstall ergänzen das Gartengrundstück.

Weitere Highlights sind abschließbare Fenster im Erdgeschoss und zusätzlich mit Außenjalousien ausgestattet, eine Satellitenanlage, Gartenstromanschlüsse sind bereits vorbereitet, der Glasfaseranschluss liegt im Haus. Ein fest installierter Brunnen sorgt für eine kostensparende Bewässerung des Gartens und eignet sich ideal zur Versorgung von Rasenflächen, Beeten und Pflanzen und ermöglicht somit ein nachhaltiges Gärtnern.

Eine moderne, energieeffiziente Stadtvilla mit durchdachtem Raumkonzept und einem vielseitig nutzbaren Garten – perfekt für Familien, die Komfort und Natur verbinden möchten und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten im Grünen suchen.

Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Ausstattung und Details

- 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)

Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25138006 - 16321 Bernau – Nibelungen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com