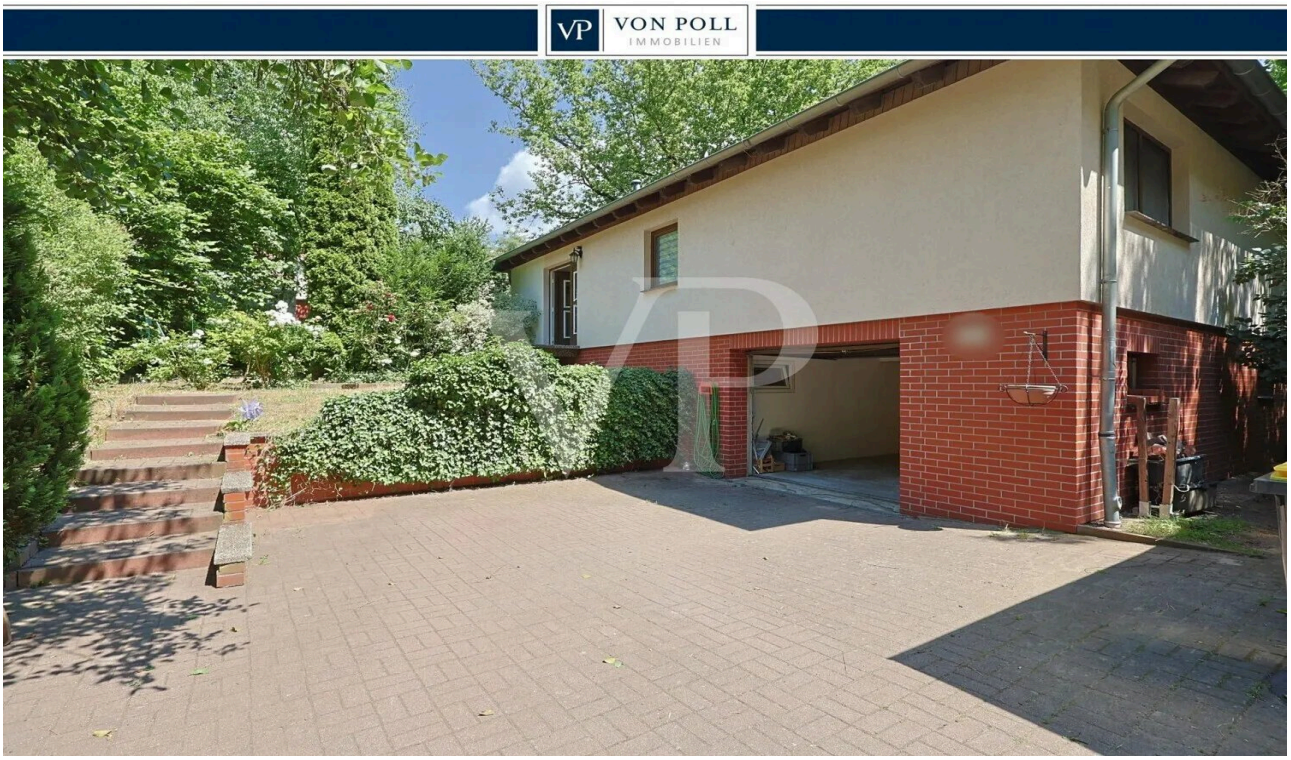
Birkenwerder

Bungalow in Birkenwerder – sehr ruhige Lage, 130 m², S-Bahn fußläufig

Objektnummer: 26116005



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 846 m²

Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

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

Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Auf einen Blick

Objektnummer	26116005
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1997

Kaufpreis	565.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 256 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

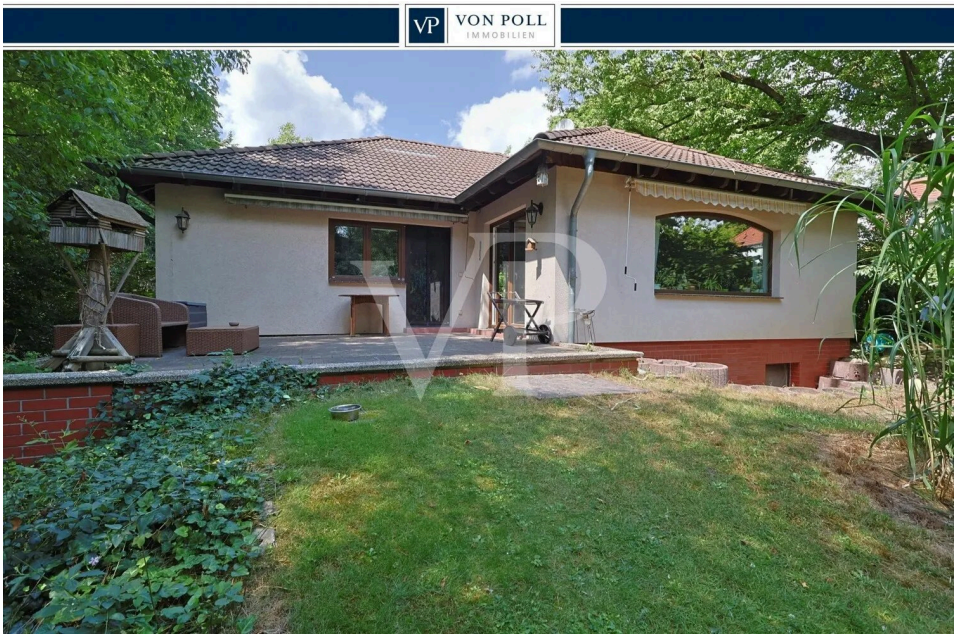
Auf einen Blick: Energiedaten

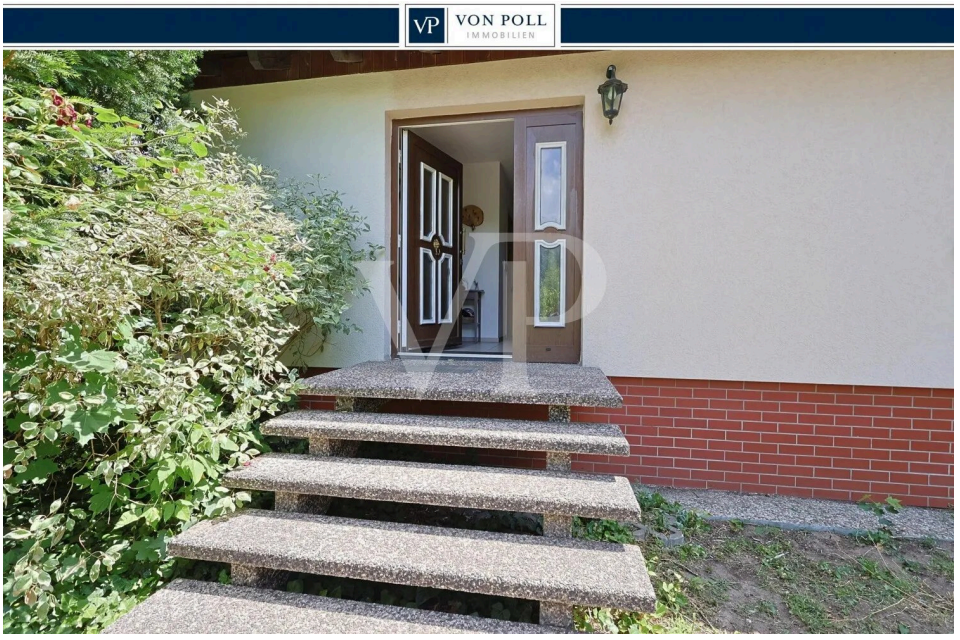
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

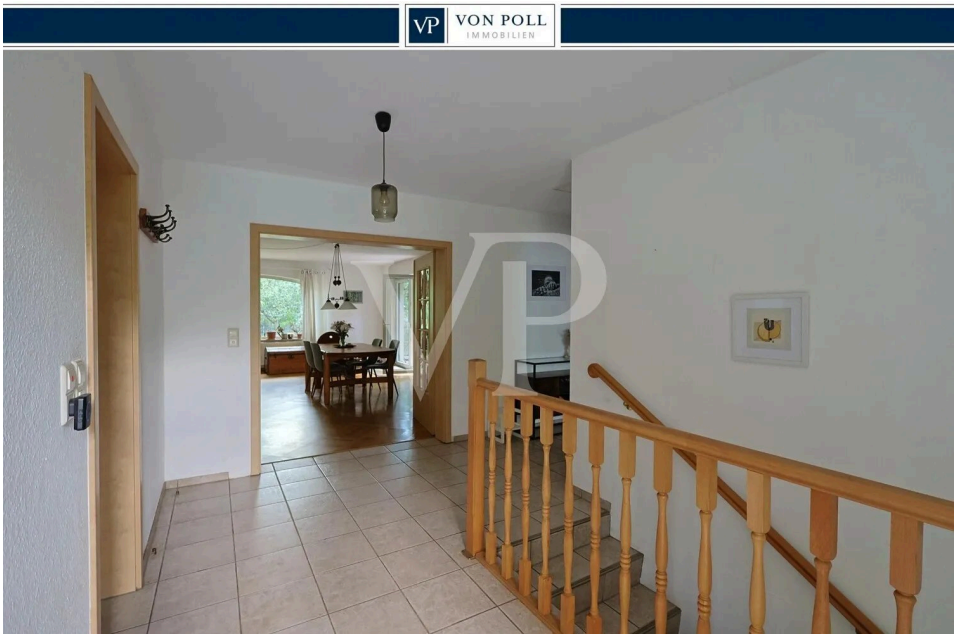
Die Immobilie

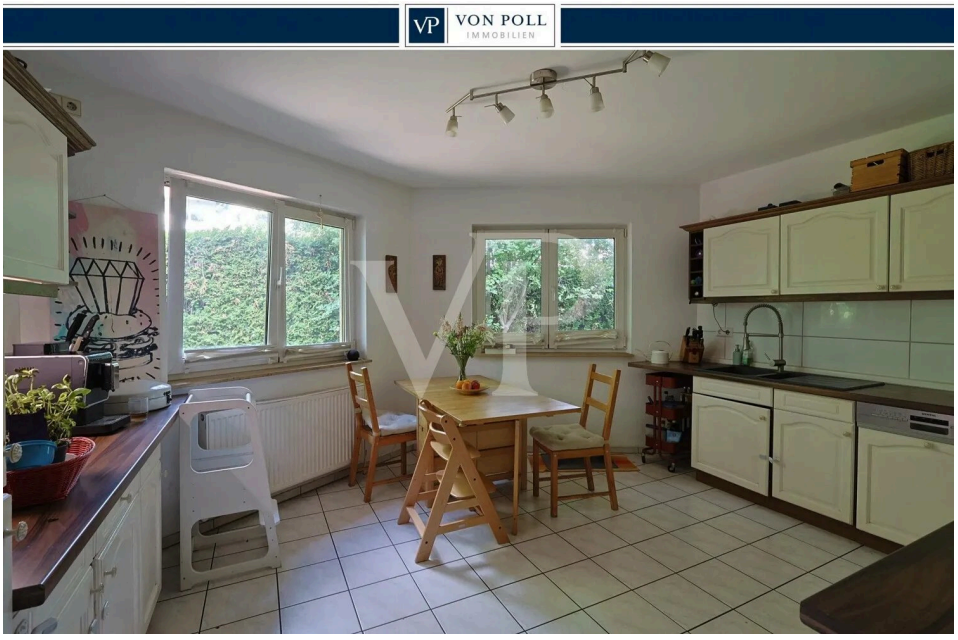




Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

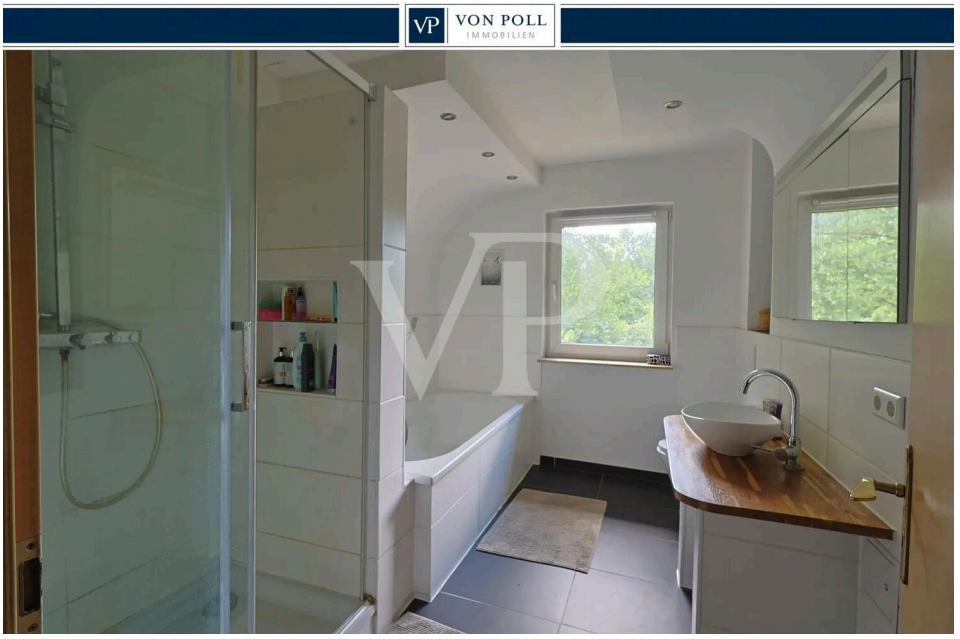
Die Immobilie

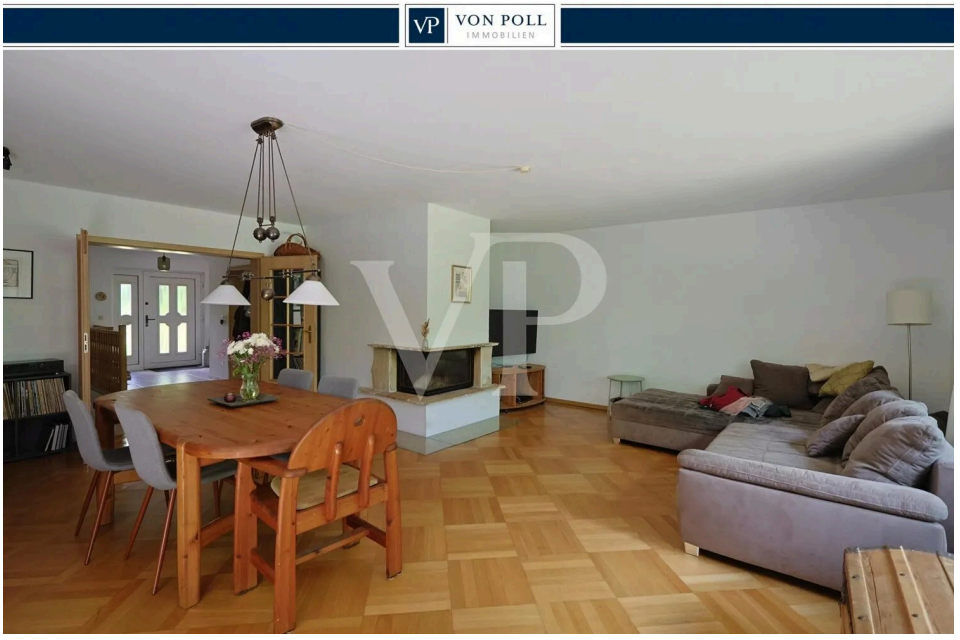




Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

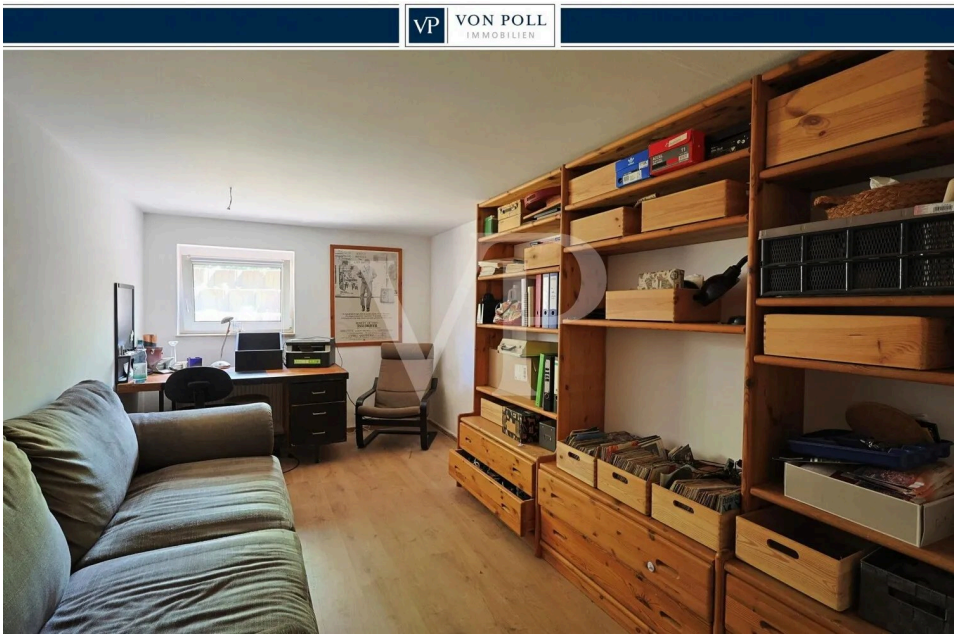
Die Immobilie

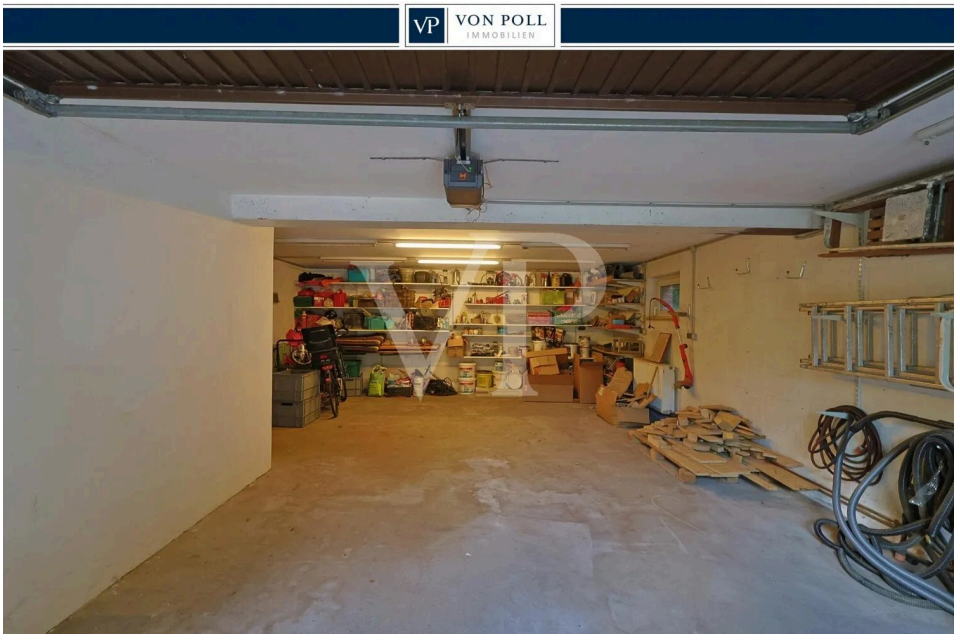




Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

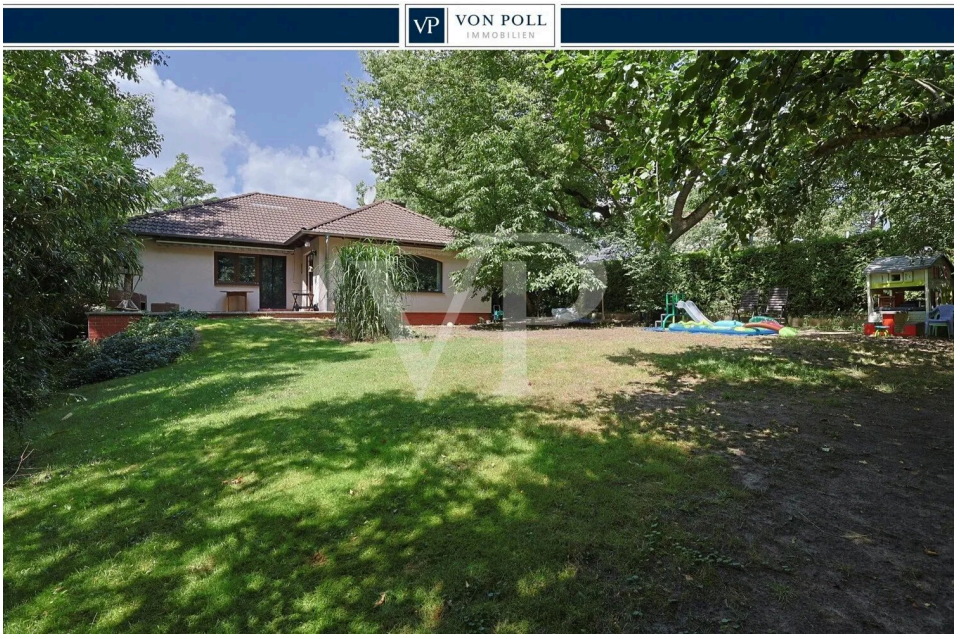
Die Immobilie





Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Die Immobilie



Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

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: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Ein erster Eindruck

Birkenwerder, Landkreis Oberhavel – eine der ruhigsten und grünsten Gemeinden im Berliner Umland, direkt an der S-Bahn. Dieser Bungalow aus dem Jahr 1997 liegt am Ende einer Sackgasse, vollständig eingebettet in alten Baumbestand. Das dichte Blätterdach rund ums Haus sorgt im Sommer für natürlichen Schatten und ein angenehmes Mikroklima – kombiniert mit sauberer Luft und absolutem Verkehrsfrieden eine Lage, die in dieser Form im Berliner Umland selten ist.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 130 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf drei Zimmer. Mittelpunkt ist das Wohnzimmer, das über eine Terrassentür direkt auf die Terrasse mit Markise führt. Eine Einbauküche mit Gasherd und Backofen sowie eigenem Essbereich ist vorhanden. Das Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, WC und einen Waschtisch mit individuellem Holzunterschrank. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Sanitäranlagen.

Das Kellergeschoss ist vollständig unterkellert und beheizt – mit einer Nutzfläche von ca. 126 m². Es bietet einen Hauswirtschaftsraum, zwei weitere Kellerräume mit Fenstern und Heizkörpern sowie eine integrierte Garage mit 58 m² und elektrischem Torantrieb. Insgesamt verfügt das Objekt damit über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 256 m². Der Dachboden ist zugänglich und teilweise gedämmt.

Der Garten mit altem Baumbestand und großzügiger Rasenfläche bietet viel Raum im Freien. Terrasse und Fassade sind teilweise sanierungsbedürftig und bieten Spielraum für die individuelle Gestaltung. Der Boddensee ist in rund 700 Metern erreichbar – mit dem Rad in zwei Minuten.

Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 130 m² (Erdgeschoss, inkl. anteiliger Terrasse)
- Nutzfläche Keller ca. 126 m², Wohn- und Nutzfläche gesamt ca. 256 m²
- Grundstücksfläche 846 m², vollständig eingebettet in alten Baumbestand, Sackgassenende
- Natürliche Beschattung und angenehmes Mikroklima im Haus durch dichten Baumbestand auch bei sehr heißem Wetter
- Walmdach mit dunklen Dachziegeln, zugänglicher Dachboden (teilgedämmt)
- Vollunterkellert, Kellergeschoss beheizt
- Garage, integriert, 58 m², elektrischer Torantrieb
- Gepflasterte Einfahrt
- Fassadenputz an zwei Gebäudeseiten instandsetzungsbedürftig
- Badezimmer: Dusche, Badewanne, WC, Waschtisch mit individuellem Holzunterschrank
- Gäste-WC: WC, Waschtisch
- Küche: Einbauküche mit Gasherd, Backofen und Essbereich
- Hauswirtschaftsraum im Keller
- Zwei Hobbyräume mit Fenster und Heizkörper
- Terrasse ca. 27,5 m² mit Markise; Terrassenbelag und einfassendes Mauerwerk sind sanierungsbedürftig
- Garten mit altem Baumbestand; Außenanlagen mit Gestaltungs- und Sanierungspotenzial
- Gasheizung, Baujahr 1997

Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Alles zum Standort

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großen Grundstücken und dichtem Baumbestand – einer der grünsten Straßenzüge Birkenwerders. Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse und ist ringsum von alten Bäumen umgeben: kein Durchgangsverkehr, kaum Einsicht, saubere Luft. Der dichte Baumbestand sorgt im Sommer für natürlichen Schatten und ein angenehmes Mikroklima – auch an heißen Tagen bleibt die Lage spürbar kühler als in offenen Siedlungsgebieten. Der Boddensee ist in rund 700 Metern erreichbar, mit dem Rad in zwei Minuten. Wälder und Radwege ergänzen das Naherholungsangebot unmittelbar vor der Haustür.

Birkenwerder liegt im Landkreis Oberhavel, nur rund drei Kilometer von der Berliner Stadtgrenze entfernt – und gehört damit zu den am besten angebundenen Gemeinden im nördlichen Umland. Die S-Bahn-Linie S1 verbindet den Ort direkt mit Berlin; der Bahnhof ist in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Die Fahrzeit in die Berliner Innenstadt beträgt je nach Ziel rund 35 bis 45 Minuten. Mit dem Auto ist Berlin über die A10 oder die B96 schnell erreichbar.

Die Infrastruktur für Familien ist gut aufgestellt: Zwei Kindergärten sind in rund sechs Minuten zu Fuß erreichbar, die Grundschule Pestalozzi in etwa acht Minuten. Die Asklepios Klinik Birkenwerder liegt zwölf Minuten zu Fuß entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Versorgungseinrichtungen sind im Ort vorhanden; das Angebot in Hohen Neuendorf und Oranienburg ist gut erreichbar.

Objektnummer: 26116005 - 16547 Birkenwerder

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Fräder

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg
Tel.: +49 3301 - 705 99 33
E-Mail: oranienburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com