Bernau – Friedenstal

Charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Privatgarten

Objektnummer: 26138025



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

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

Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

Auf einen Blick

Objektnummer	26138025
Wohnfläche	ca. 45 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	02.03.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

Die Immobilie





Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

Die Immobilie





Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

Die Immobilie





Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

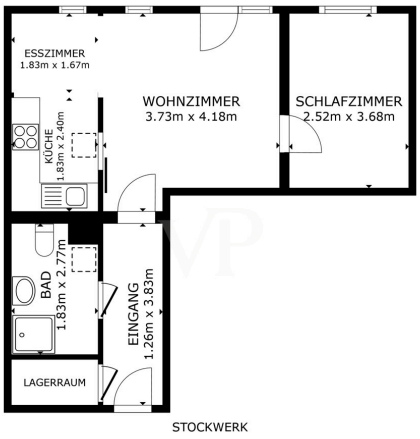
Die Immobilie





Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

Grundrisse



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 45.6 m²
INSGESAMT : 45.6 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterport

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: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus kompakter, durchdachter Raumaufteilung, angenehmem Wohnkomfort und einem besonderen Plus: einem ca. 128 m² großen Privatgarten.

Gelegen in einer absolut ruhigen und grünen Wohnlage im Wohnpark Bernau-Friedenstal, bietet die Wohnung einen idealen Rückzugsort für alle, die naturnahes und entspanntes Wohnen vor den Toren der Hauptstadt schätzen. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die Diele, von der aus das Badezimmer, der praktische Hauswirtschaftsraum und der Wohnbereich erschlossen werden. Der großzügig wirkende Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung. Die integrierte Küche ist dezent hinter einer frei stehenden Wand angeordnet und fügt sich dadurch harmonisch in den Wohnbereich ein. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Atmosphäre und lässt den Raum zugleich klar und wohnlich wirken.

Direkt vom Wohnzimmer aus erreichen Sie das separate Schlafzimmer, das sich als ruhiger und behaglicher Rückzugsort präsentiert. Das funktional und zeitgemäß ausgestattete Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und ein WC. Die klare Gestaltung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein außergewöhnliches Highlight dieser Immobilie ist der ca. 128 m² große Privatgarten, der der Wohnung eine ganz besondere Wohnqualität verleiht. Ob zum Entspannen im Grünen, für die eigene Gartengestaltung, zum Spielen oder für gesellige Stunden im Freien – hier lässt sich der Wohnraum ganz selbstverständlich nach draußen erweitern. Das vorhandene Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und weitere Utensilien.

Auch im Untergeschoss bietet die Immobilie mehr, als man bei dieser Wohnungsgröße zunächst erwarten würde. Der ca. 24 m² große Hobbyraum verfügt über zwei Tageslichtfenster und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Atelier, Werkstatt, Hobby- oder Fitnessraum oder als persönlicher Rückzugsort – hier steht großzügige zusätzliche Fläche zur Verfügung.
Im Keller befindet sich außerdem ein kleines abschließbares Kellerabteil sowie ein Trockenraum, der von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden kann.

Das im Jahr 1995 errichtete Wohnhaus mit insgesamt acht Eigentumswohnungen wurde 2016 einer Strangsanierung unterzogen und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das überschaubare Wohnensemble sowie die grüne und

ausgesprochen ruhige Umgebung unterstreichen den angenehmen Charakter dieser Immobilie. Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugeordnet, was das Parken unmittelbar vor dem Haus ermöglicht.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen und öffnen Ihnen gerne die Türen im Rahmen eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

Alles zum Standort

Die charmante Altstadt mit ihrer mittelalterlich geprägten Stadtstruktur, historischen Stadttoren und liebevoll restaurierten Gebäuden verleiht Bernau einen unverwechselbaren Charakter.
Gleichzeitig bietet das Umfeld eine hohe Lebensqualität mit weitläufigen Grün- und Erholungsflächen, Wäldern und Seen – ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und eine wohltuende Auszeit vom urbanen Alltag.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung ist Berlin schnell erreichbar. Der Regional- und S-Bahn-Anschluss ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Hauptstadt, während die Nähe zur Autobahn eine flexible Anbindung an das Berliner Umland und den Flughafen BER gewährleistet.

Bernau präsentiert sich damit als attraktiver Wohnstandort für Menschen, die das Beste aus zwei Welten suchen: die Ruhe und Lebensqualität einer gewachsenen Stadt im Grünen verbunden mit der kulturellen, wirtschaftlichen und urbanen Vielfalt Berlins. Eine Lage mit Perspektive – für anspruchsvolles Wohnen zwischen Hauptstadt und Natur.

Objektnummer: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

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: 26138025 - 16321 Bernau – Friedenstal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com