

Bernau bei Berlin – Blumenhag

Architektur für gehobene Ansprüche mit geschmackvoller Gartenanlage

Property ID: 25138018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 654 m²

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

At a glance

Property ID	25138018
Living Space	ca. 170 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3.5
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	850.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 45 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	19.04.2034
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	41.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



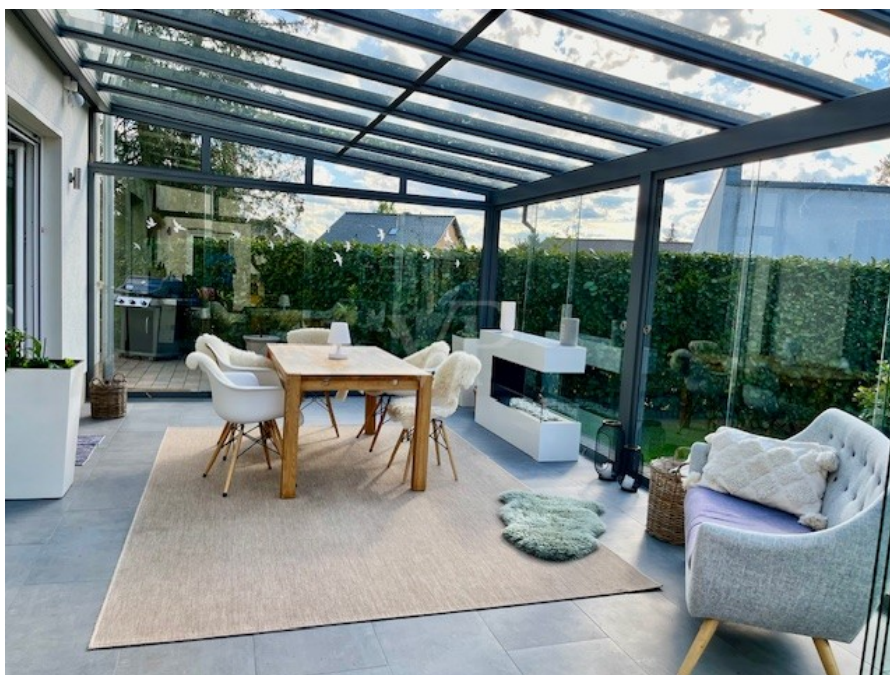
Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

The property



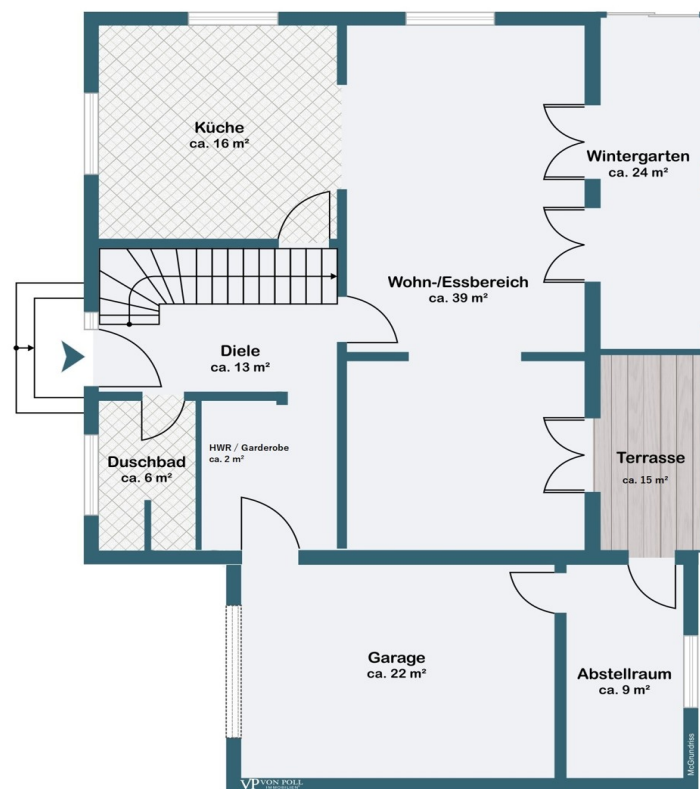
Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

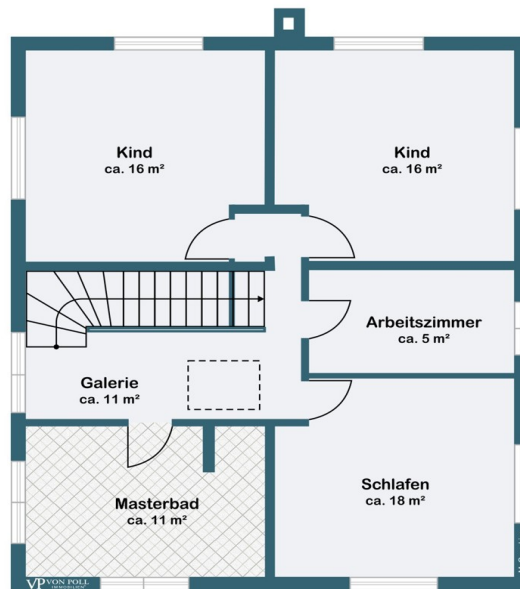
The property



Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

A first impression

Sie suchen ein Zuhause – und nicht den Stress eines Neubaus? Dann sind Sie hier genau richtig.

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Bernau bei Berlin, im charmanten Stadtteil Blumenhag, erwartet Sie diese moderne und energieeffiziente Stadtvilla aus dem Jahr 2014. Das in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus kombiniert stilvollen Wohnkomfort mit einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung – ideal für Berufspendler, Naturliebhaber und anspruchsvolle Familien.

Schon beim Betreten überzeugt das Haus mit einer großzügigen Diele, von der aus alle Räume beider Etagen zugänglich sind. Ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und gewährt den direkten Zugang zum verglasten Wintergarten. Die moderne Küche fügt sich harmonisch ein und wird schnell zum kommunikativen Mittelpunkt für Familie und Freunde. Der Wintergarten mit bodentiefen Schiebefenstern eröffnet den Blick in den liebevoll angelegten Garten und zum überdachten Pool – dank transparenter Schwimmhalle (Made in Germany) und separater Wärmepumpe (betrieben mit PV-Strom) ein echtes Highlight von März bis Oktober für ein energiesparendes Schwimm- und Badevergnügen. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Platz für einen Trockner und Garderobe sowie ein hochwertig ausgestattetes Duschbad (Dornbracht & Villeroy & Boch) runden das Erdgeschoss ab.

Über die individuell gefertigte Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Eine Galerie kann als heller Arbeits- oder Leseplatz genutzt werden. Das stilvolle Masterbad mit ebenerdiger Walk-in-Dusche und Badewanne (Bette) lässt optisch und funktional keine Wünsche offen. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere, lichtdurchflutete Zimmer in nahezu identischer Größe (jeweils ca. 16 m²). Ein ursprünglich als Ankleide konzipiertes kleines Zimmer wird aktuell als Arbeitszimmer genutzt. Zusätzlich bietet der Spitzboden, erreichbar über eine Auszugtreppe, praktischen Stauraum.

Die Garage mit angrenzendem Carport sowie ein vorgelagerter zusätzlicher Stellplatz, bieten Platz für bis zu drei Fahrzeuge. Eine separate Sauna auf dem hinteren Teil des Grundstücks platziert, lädt zur entspannten Auszeit ein.

Die technische Ausstattung umfasst eine energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Für eine nachhaltige Energienutzung sorgt die installierte PV-Anlage mit Speicher.

Die Immobilie ist aktuell vermietet. Eine vorzeitige Beendigung des aktuellen Mietverhältnisses ist in Abstimmung mit den Mietern möglich. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt € 2.950 / Monat.

Diese exklusive Stadtvilla überzeugt durch Stil, Komfort und nachhaltige Technik in einem der beliebtesten Wohngebiete vor den Toren Berlins. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin – vielleicht beginnt hier schon bald Ihr neues Zuhause.

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Details of amenities

- Wintergarten mit Glasschiebetüren und Verschattungsanlage
- PV-Anlage mit 9 kWp
- LG-Batteriespeicher (erweiterbar, Anschaffung Speicher 2022
- zwei Wallboxen mit jeweils 11 KW
- effiziente Luft-Wärmepumpe von Weißhaupt
- Wasserenthärtungsanlage
- Wäscheschacht
- Einbauküche mit Außenabzug
- überdachter Außenpool - beheizbar über Wärmepumpe
- Außengartendusche
- Sauna im Außenbereich - ca. 8 m²
- Gartenschuppen
- Garage mit Wallbox
- Carport
- Außengartenzähler
- PKW-Außenstellplatz

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

All about the location

Unser attraktives Immobilienangebot befindet sich im beliebten Bernauer Stadtteil Blumenhag – einem familienfreundlichen Wohngebiet, das vor allem durch gepflegte Einfamilienhäuser und eine angenehme Nachbarschaft besticht.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: Kindergärten und Schulen, Ärzte, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein modernes Sportcenter sowie beliebte Restaurants. Die charmante Innenstadt von Bernau mit ihrem abwechslungsreichen Freizeit- und Kulturangebot erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten.

Pendler profitieren von der exzellenten Anbindung: Der S-Bahnhof Bernau-Friedenstal sowie der Bahnhof Bernau bieten direkte Verbindungen mit der S2 und dem Regionalzug in die Berliner Innenstadt – z.B. zum Gesundbrunnen, zur Friedrichstraße oder zum Potsdamer Platz – in weniger als 30 Minuten, ganz ohne Umstieg.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Autobahnanschlüsse zur A10 (Berliner Ring) und A11 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Erholung und Natur liegen direkt vor der Tür: Das grüne Barnimer Umland mit seinen weitläufigen Wald- und Wiesenlandschaften sowie zahlreichen Badeseen lädt zu Spaziergängen, Rad- und Wandertouren oder entspannten Tagen am Wasser ein.

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 41.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25138018 - 16321 Bernau bei Berlin – Blumenhag

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com