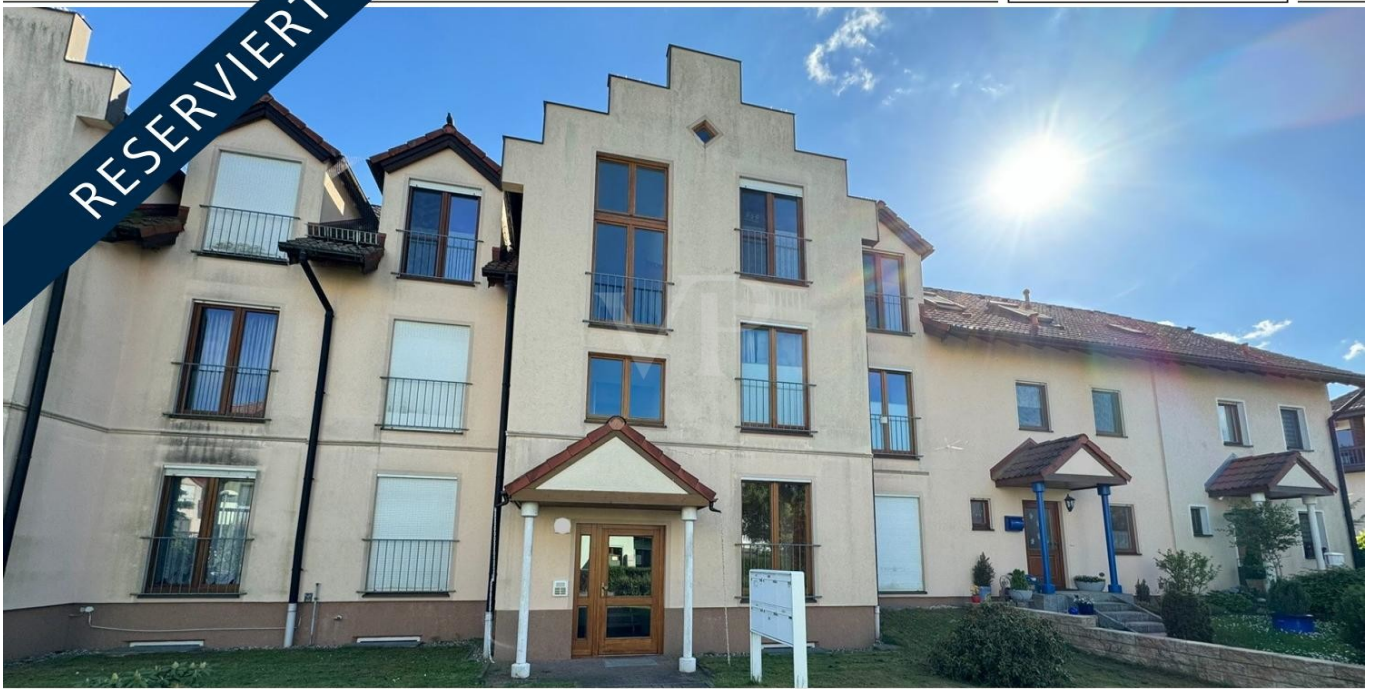


Bernau bei Berlin – Ladeburg

# Geräumige 3-Zimmer-Wohnung in grüner Wohnanlage mit eigenem Garten

Objektnummer: 24138011

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

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

Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24138011	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80,21 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1998		

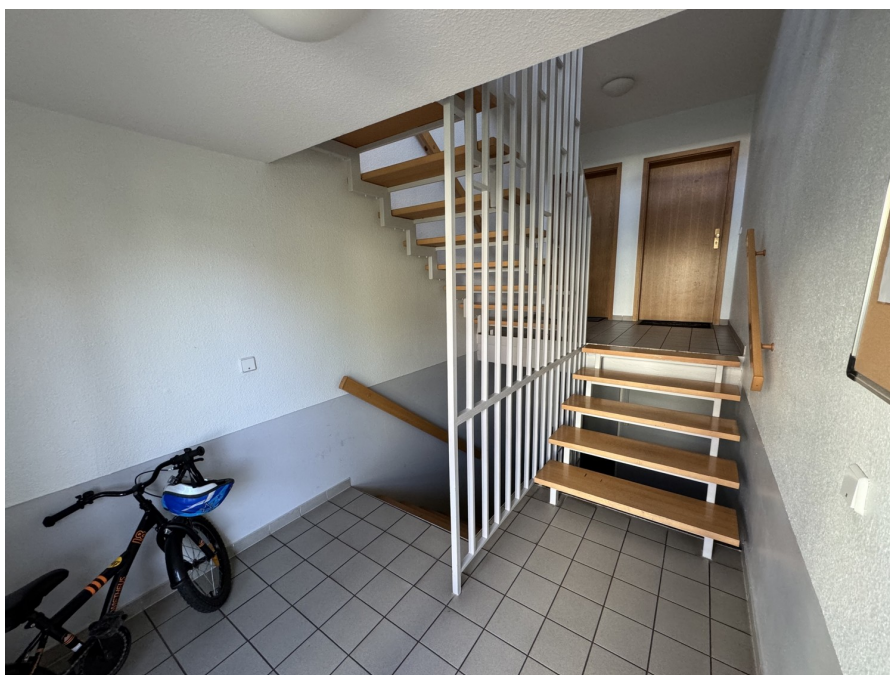
Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	134.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.07.2024	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

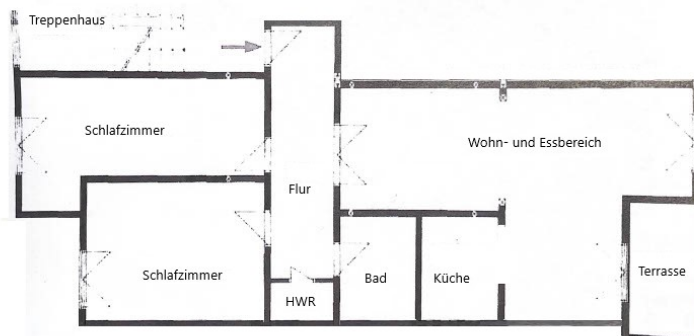


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## 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: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1998 und bietet eine Wohnfläche von ca. 80,21 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem Hauswirtschaftsraum eignet sich die Immobilie ideal für Paare oder eine kleine Familie. Mit seiner praktischen Raumaufteilung und dem eigenen Garten bietet die Wohnung genügend Platz zum Wohlfühlen und Entspannen. Der offene Wohn- und Essbereich lässt durch die bodentiefen Fenster viel Licht und Luft in die Wohnung und schafft eine angenehme Atmosphäre. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet genügend Stauraum für Kochutensilien und Ihr Geschirr. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten, wo Sie die warmen Sommertage im Freien genießen können. Ein weiteres Plus ist der praktische Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Organisation des Haushalts erleichtert. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil, in dem weitere Gegenstände verstaut werden können. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. In der Umgebung befinden sich zudem Schulen und Kindergärten, die das Wohnen in dieser Gegend besonders attraktiv machen. Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Erdgeschosswohnung.



Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Ausstattung und Details

- Wohn- und Essbereich
- innenliegendes Duschbad
- Einbauküche
- Terrasse und Garten
- Hauswirtschaftsraum
- Waschküche
- Kellerabteil

**Objektnummer: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg**

## Alles zum Standort

Ladeburg gehört zu den größten Ortsteilen Bernaus und ist geprägt von einer gewachsenen Dorfstruktur mit seinen neu entstandenen Wohngebieten, wie das „Blumenviertel“ und den Wohnpark „An den Schäferpfühlen“. Als Teil der Stadt Bernau und durch die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Ladeburg ideale Voraussetzungen, um sich hier niederzulassen. Die gut ausgebauten Fuß- und Radwege sowie die naheliegende Bernauer Stadtbus-Linie 903 bringen Sie in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Bernau. Von dort aus ist eine optimale Anbindung mit der Fernbahn, Regionalbahn und S-Bahn in die Innenstadt gegeben. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft, die durch Wälder und Seen geprägt ist, lassen sich ausgedehnte Radtouren, Wanderungen sowie Badespaß 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: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2024. Endenergieverbrauch beträgt 134.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14 Barnim  
E-Mail: [barnim@von-poll.com](mailto:barnim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)