

Bernau – Nibelungen

# Heute schon an morgen denken - Wohnen mit neuester Technik und viel Platz für die Familie

????????? ??????????: 25138005



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

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 176,8 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ??: 717 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ??? ??????

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| ???????? ??????????   | 25138005                 |
| ????????????          | ca. 176,8 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????          | ???????????????? ??????  |
| ?????????             | 7                        |
| ???????????? ???      | 5                        |
| ????????????          |                          |
| ????????????          | 2                        |
| ????? ??????????????  | 1928                     |
| ?????? ?????????????? | 1 x ????????             |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| ????? ????????                | 595.000 EUR   |
| ???????                       | ??????????????<br>??????????????????  |
| ?????????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????????        | 2024  |
| ?????????<br>???????????????? | ?????????   |
| ????????????????????????      | ca. 90 m <sup>2</sup>   |
| ???????                       | ?????????, ???????,<br>??????????????????<br>?????????                                |

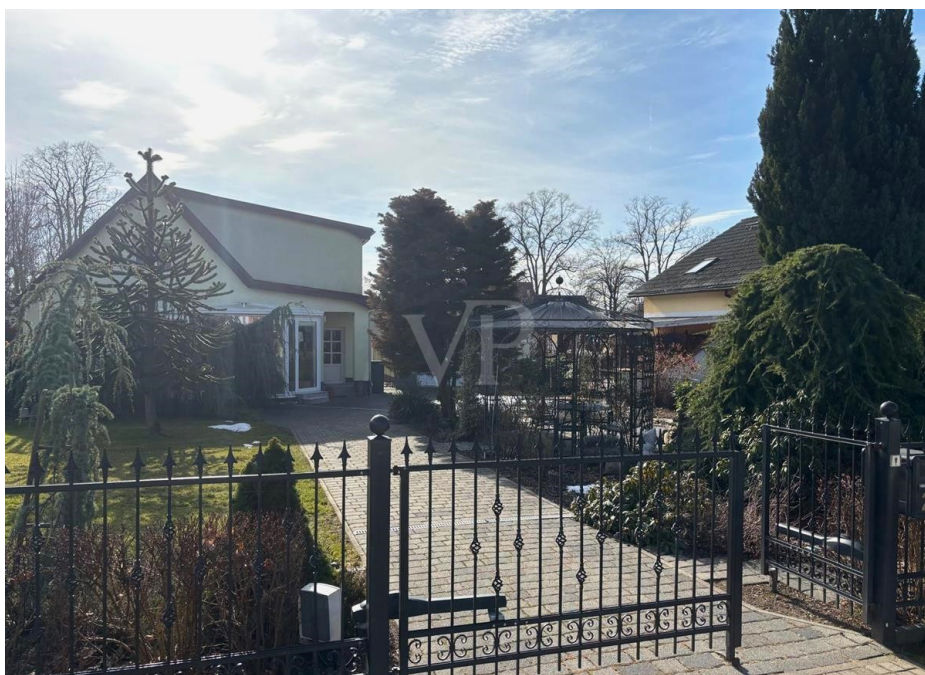
???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?????????????? ????????????

|                    |             |                      |                            |
|--------------------|-------------|----------------------|----------------------------|
| ???? ????????????  | ???????     | ??????????????????   | VERBRAUCH                  |
| ??????????????     | 10.03.2035  | ??????????????       |                            |
| ?????????????????? |             | ???????              | 19.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????? ???         |             | ??????????????       |                            |
| ???? ????????????  | ??????????? | ??????????????       |                            |
|                    |             | ?????????????        | A+                         |
|                    |             | ??????????????       |                            |
|                    |             | ?????????????        |                            |
|                    |             | ????? ?????????????? | 1928                       |
|                    |             | ?????????? ?? ??     |                            |
|                    |             | ??????????????       |                            |
|                    |             | ??????????????????   |                            |

???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ?????????



???????? ?????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ????????



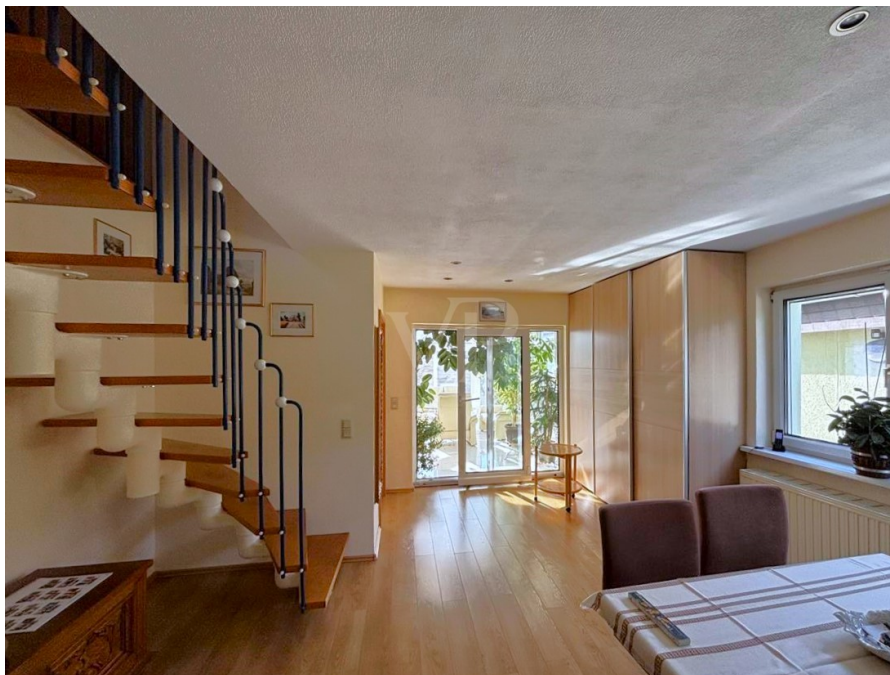
???????? ?????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ????????



???????? ?????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ????????





???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ?????????



???????? ?????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ????????



???????? ?????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ????????



???????? ?????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ????????



???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ?????????



???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ?????????



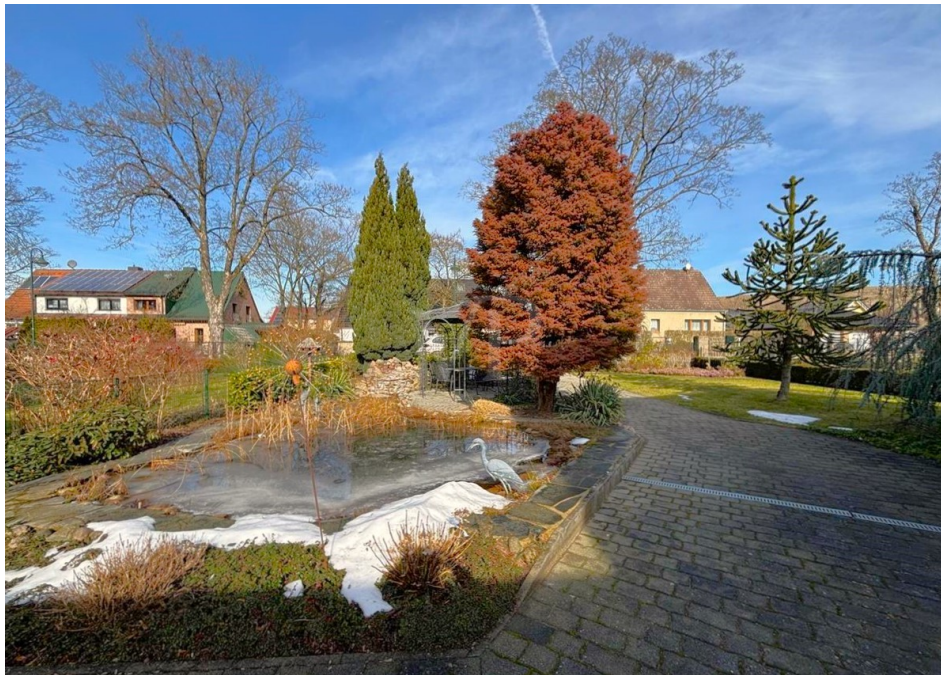
???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

?? ?????????



????????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

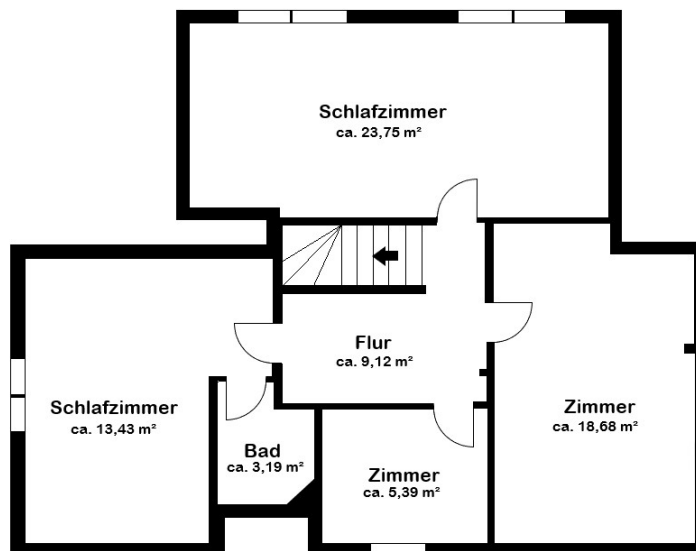
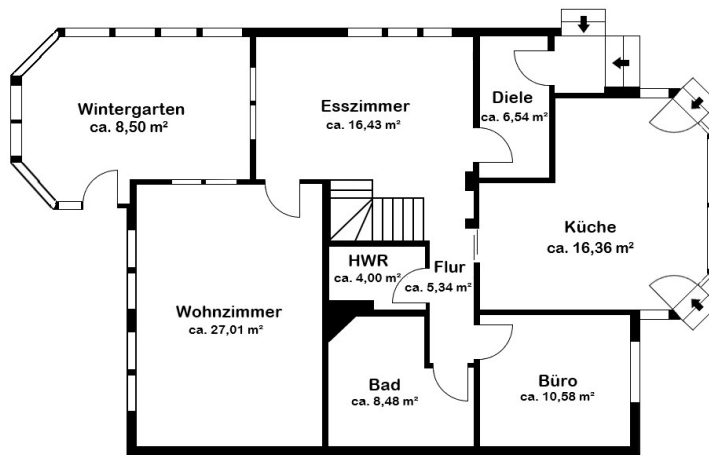
?? ?????????





???????? ?????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ???????????????.

???????? ?????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

??? ?????? ???????????

Willkommen in einem Zuhause, das weit mehr als nur vier Wände bietet – ein Rückzugsort voller Charme, durchdachter Raumaufteilung und technischer Raffinesse. Hier erwartet Sie ein Grundstück von ca. 717 m<sup>2</sup>, das mit einer liebevoll gestalteten Gartenlandschaft, modernen Energiesparlösungen und zahlreichen Annehmlichkeiten begeistert. Bereits beim Betreten des Grundstücks wird klar: Diese Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Die elektrische Toreinfahrt öffnet Ihnen den Weg zu einem gepflegten Garten, in dem ein Mähroboter zuverlässig für einen perfekten Rasen sorgt. Eine Gardena-Beregnungsanlage garantiert eine nachhaltige Wasserversorgung für den Außenbereich mit traumhaft angelegter Teichanlage und plätscherndem Bachlauf, was dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre verleiht – ein Ort, an dem man dem Alltag entfliehen und die Natur genießen kann. Der überdachte Hauseingang führt Sie in das Herzstück des Hauses. Der geflieste Windfang bietet einen offenen Empfang und gewährt Zugang zu einer durchdachten Aufteilung der anschließenden Räumlichkeiten. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine geräumige Küche mit vorgelagertem Glaserker, die zum geselligen Beisammensein mit Blick in den Garten einlädt. Weitere Räumlichkeiten im Erdgeschoss sowie das moderne Bad mit Duschwanne und Infrarotsauna, eröffnen vielfältige Nutzungs- und Entspannungsmöglichkeiten, bevor es in den privaten Bereich ins Obergeschoss geht. Auf dieser Ebene werden Schlaf- und Kinderzimmer aufgeteilt. Ein innenliegendes Duschbad mit Lüftungsanlage, befindet sich ebenso auf dieser Ebene. Das Haus ist nicht nur für viele Bedürfnisse individuell aufgeteilt, sondern auch zukunftsorientiert ausgestattet. Eine PV-Anlage mit 52 Modulen, zwei großen Speichern (je 9,6 kWh), reduzieren die Energiekosten mit einer jährlichen Einsparung von rund € 6.000. Eine moderne Luft-Wärmepumpe, die erst kürzlich installiert wurde, bietet beste Voraussetzung für eine Umrüstung auf Fußbodenheizung. Die große Garage mit angrenzendem Nebengelass, eröffnen zusätzliche Nutzungsoptionen für Sport, Arbeit und Gästebereich. Dieses Angebot ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen. Ein Zuhause, das moderne Technik, nachhaltige Lösungen und eine idyllische Umgebung perfekt kombiniert. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

????????????????? ??? ??????????

- Luft-Wärmepumpe (04/2024)
- PV-Anlage mit 20 Kilowatt Peak / 2 Speicher je 9,6 KWh
- elektrische Toreinfahrt
- überdachter Hauseingang
- Gegensprechanlage / Alarmanlage
- Glasfaserleitung mit 1000 Mbit/s
- Einbauküche (2002, Eiche)
- innenliegendes Duschwannenbad mit Infrarotsauna (2018)
- vom Schlafzimmer abgehendes Duschbad (2008)
- Wintergarten gartenseitig
- Teichanlage mit Bachlauf
- Garage mit elektrischem Sektionaltor (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Nebengelass: ca. 40 m<sup>2</sup> (Fitnessraum)
- Keller mit Technik (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Abwassergrube: ca. 16 m<sup>3</sup> (Auffanggrube für komplette Dachentwässerung)
- zwei Gartenwasserzähler
- zwei Revisionsschächte
- Mähroboter (Husqvarna )
- Gardena Beregnungsanlage
- Garten-Bepflanzung z.B. japanische Ziertanne, Araucaria Baum, Rhododendron, Eibe

???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

??? ??? ??? ????????????

Eingebettet in die malerische Landschaft Brandenburgs liegt Bernau bei Berlin – eine Stadt, die Tradition und Moderne auf einzigartige Weise verbindet. Bekannt für ihre historische Altstadt mit gut erhaltenen mittelalterlichen Bauwerken, bietet Bernau gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur und eine ideale Anbindung an die Hauptstadt. Die Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu Berlin macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber. Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die sich durch gepflegte Nachbarschaften und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Bildungseinrichtungen: Die Grundschule an der Hasenheide ist nur etwa 1,5 km entfernt, während weiterführende Schulen wie das Barnim-Gymnasium, das Paulus-Praetorius-Gymnasium oder die Ehm-Welk-Oberschule gut erreichbar sind. Für die Kleinsten stehen verschiedene Kindertagesstätten in der Umgebung zur Verfügung, darunter die Kita Angergang. Auch ohne eigenes Fahrzeug ist man hier bestens angebunden. Der S-Bahnhof Bernau befindet sich nur 1,8 km entfernt und bietet mit der Linie S2 eine direkte Verbindung ins Zentrum von Berlin. In rund 30 Minuten erreicht man den Alexanderplatz, in 40 Minuten den Berliner Hauptbahnhof – ideal für Pendler oder Ausflüge in die Hauptstadt. Ergänzend dazu sorgen mehrere Buslinien für eine komfortable Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie umliegender Orte. Für überregionale Reisen bietet der Fern- und Nahverkehrsbahnhof Bernau eine schnelle Anbindung an das Regionalbahnnetz, während Autofahrer von der Nähe zur Autobahn A11 profitieren, die schnelle Verbindungen nach Berlin und Richtung Ostsee ermöglicht. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen. Mehrere Supermärkte befinden sich im Umkreis von 1 km, ebenso eine Tankstelle und eine Kfz-Werkstatt. Sport- und Freizeitangebote sind ebenfalls zahlreich vorhanden: Ob Fußball im örtlichen Verein, Tennis, Schwimmen oder ein Training im nahegelegenen Fitnessstudio – hier kommt jeder auf seine Kosten. Auch ein Reitverein und ein Golfclub bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Für kulturelle Unterhaltung sorgt ein Kino im Zentrum von Bernau, während Theaterliebhaber mit der S-Bahn schnell die vielfältigen Bühnen Berlins erreichen können. Die Kombination aus idyllischer Lage, moderner Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung macht dieses Anwesen zu einem perfekten Zuhause für all jene, die Natur und Stadtleben gleichermaßen schätzen. Ob für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende – hier lässt es sich leben und genießen.

??????? ???????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 19.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 25138005 - 16321 Bernau – Nibelungen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138 Wandlitz  
E-Mail: wandlitz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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