

Bernau bei Berlin – Friedenstal

# Lichtdurchflutetes Schwedenhaus mit besonderem Komfort in Bernau - Friedenstal

????????? ??????????: 24138016



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

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 400 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

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

???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24138016	????? ???????	430.000 EUR
?????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ?????????????	3	????? ???????????????	2021
?????????????	1	?????????? ??????????????	????????????????????? ??????????
????? ??????????????	1997	????????????????????????	ca. 82 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ??????????? ??? ??????????????, 2 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	WC ??????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	139.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.07.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ?????????





???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ?????????



???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ?????????





???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ?????????





???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ?????????



???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ?????????





???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ?????????





???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ?????????



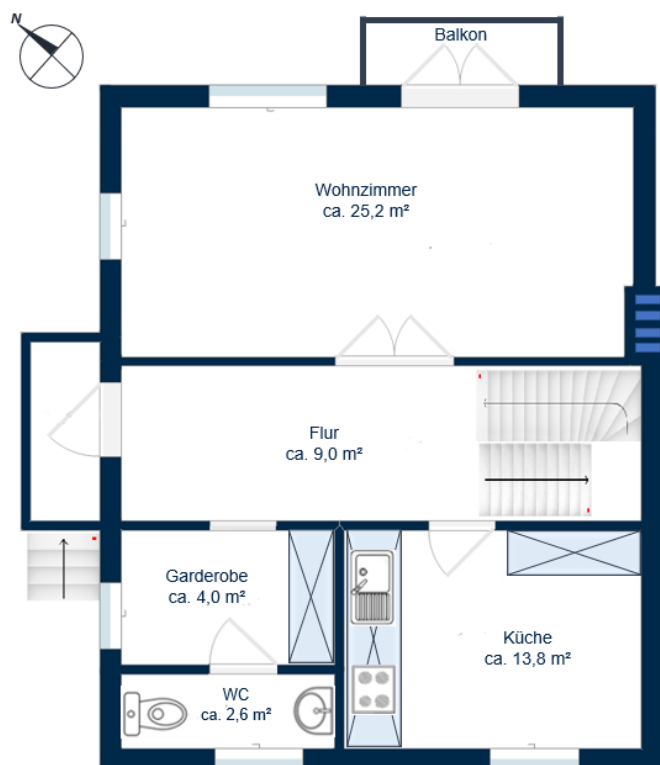
???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

?? ?????????

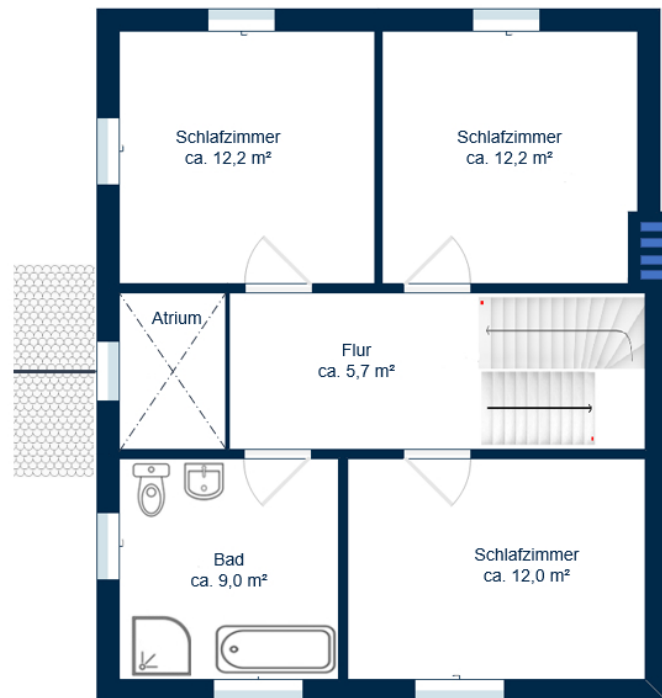


???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

???????











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



???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

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

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Fertigteilhaus aus Schweden vorstellen zu dürfen, ideal für eine Familie oder ein Paar. Das Haus bietet eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, die sich über drei Ebenen erstreckt und skandinavischen Stil mit moderner Funktionalität kombiniert. Das Haus besticht durch helle, lichtdurchflutete Räume, die ein einladendes und gemütliches Ambiente vermitteln. Im Erdgeschoss eröffnet sich ein schönes und großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, das für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. Die funktionale Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und das praktische Gäste-WC erhöht den Komfort auf dieser Ebene. Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, die individuell genutzt werden können und Ruhe und Erholung garantieren. Ein modernes Dusch-/Wannenbad mit Fenster lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Eine weiterführende komfortable Holzterrasse bringt Sie in das helle ausgebaute Dachstudio. Mit einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> bietet das Studio ausreichend Platz und kann als zusätzlicher Wohn-, Arbeits- oder Hobbyraum genutzt werden. Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der geräumige Keller, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine eigene Sauna lädt dazu ein, die wohltuende Wärme und Ruhe zu genießen. Der separate Ruhebereich eignet sich ideal zur Erholung nach einem Saunagang oder für Yoga und Meditation. Die moderne Gasbrennwerttherme sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung des gesamten Hauses. Zusätzlich bietet der Keller viel Stauraum für Haushaltsgegenstände, Hobbyausrüstung und mehr. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses verzaubern.

???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

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

- großer Wohnbereich mit Kamin und Balkon
- Galerie
- Gäste WC
- Einbauküche mit Geräten
- Dusch-/ Wannenbad
- ausgebautes Dachstudio
- Sauna mit Dusche und Ruhebereich
- Doppelcarport
- Glasfaseranschluss DNS NET
- erschlossen mit Stadtwasser, Abwasser, Strom, Gas

???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

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

Das hier angebotene Objekt befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Bernau bei Berlin im Ortsteil Friedenstal. Es liegt in einem Wohngebiet, das durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie z.B. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bernau-Friedenstal liegt ca. 30 km nordöstlich vom Zentrum Berlins und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A11 Berlin - Prenzlau. Die Autobahnabfahrt Bernau-Nord ist ca. zwei Kilometer entfernt. In ca. 150 m befindet sich eine Bushaltestelle mit den Buslinien 868, 872, 891, 900 und 901. Damit erreichen Sie in wenigen Minuten den Bahnhof /Friedenstal oder den Bahnhof/ Bernau bei Berlin. Von dort erreichen Sie mit dem Regionalzug RE3 in 20 Minuten und mit der S-Bahn S2 in weniger als einer Stunde den Berliner Hauptbahnhof. Insgesamt bietet die Lage eine gute Kombination aus Ruhe und Zentralität, mit vielen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 139.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

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

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

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14 Barnim  
E-Mail: barnim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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