

Bernau bei Berlin – Ladeburg

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

CODICE OGGETTO: 24138011



PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,21 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24138011	Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Superficie netta	ca. 80,21 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1998		

CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

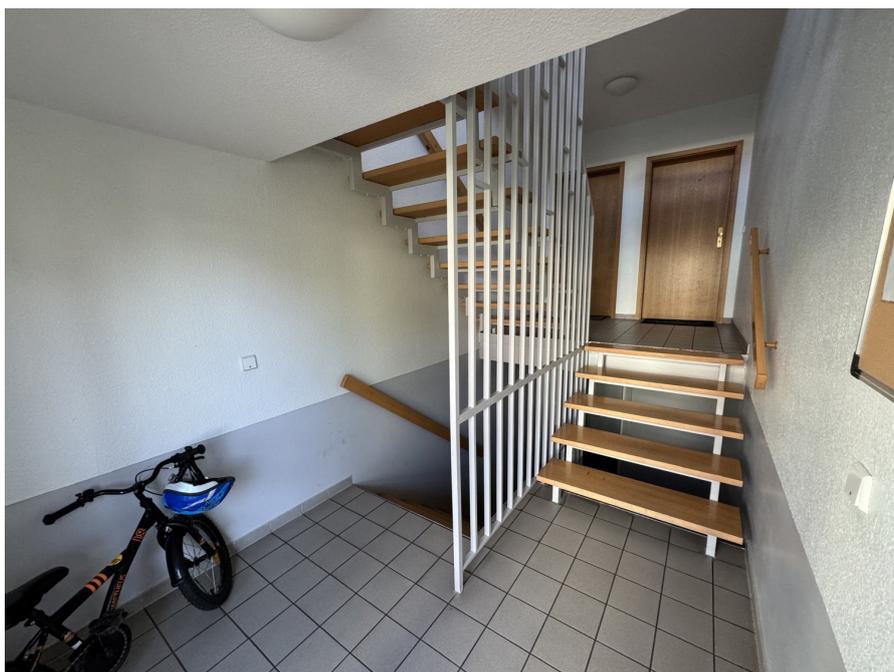
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.07.2024
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	134.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

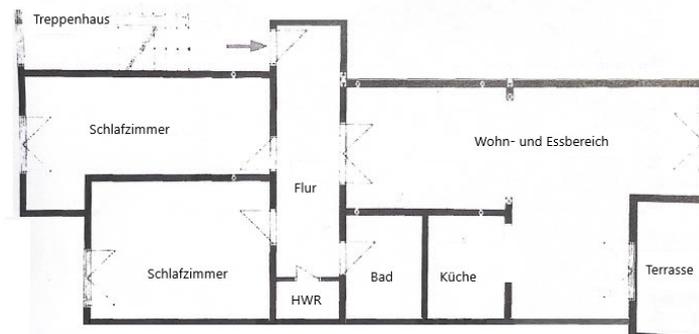


Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24138011 - 16321 Bernau bei Berlin – Ladeburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)