

Bernau bei Berlin – Friedenstal

# Lichtdurchflutetes Schwedenhaus mit besonderem Komfort in Bernau - Friedenstal

Número da propriedade: 24138016

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 430.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## Numa vista geral

Número da propriedade	24138016	Preço de compra	430.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	3	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Casas de banho	1	Área útil	ca. 82 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1997	Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	126.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.07.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997



Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## O imóvel



Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## O imóvel





Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## O imóvel



Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## O imóvel





Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## O imóvel



Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## O imóvel





Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## O imóvel





Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## O imóvel





Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Handelsblatt**  
**TOP**  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 20 Einzelunternehmen  
1984/2024

**ivd**

**WIR BILDEN AUS**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN

Kundenbewertung **4,7**  
★★★★★

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

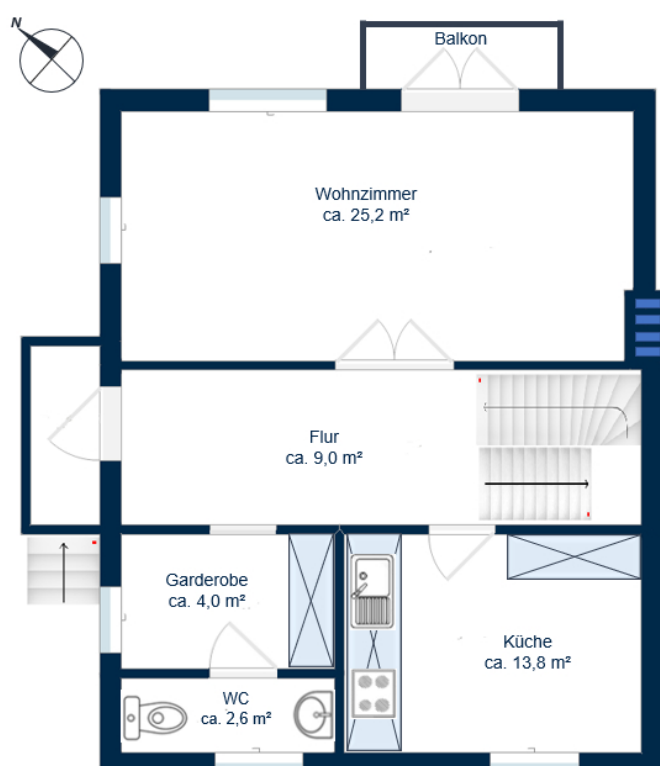
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Bernau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com

Map showing the location of Bernau bei Berlin and Wandlitz in the Barnim region of Berlin.

Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

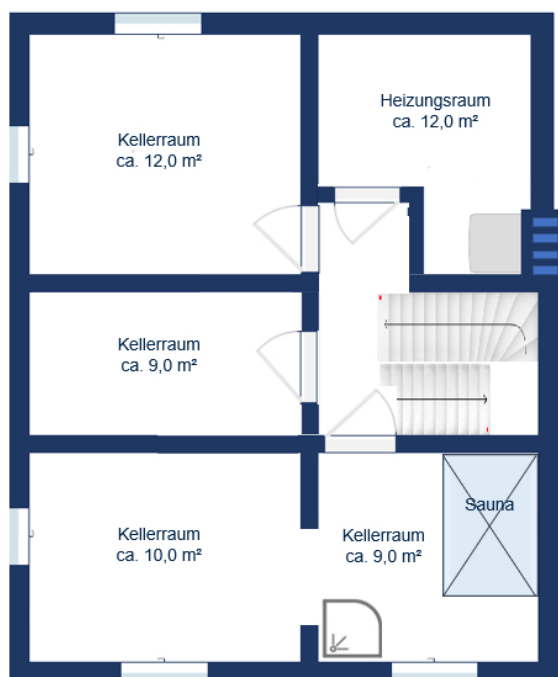
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## Uma primeira impressão

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 Holzterasse 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.

Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 126.70 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.



Número da propriedade: 24138016 - 16321 Bernau bei Berlin – Friedenstal

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)