

# Exposé

## Villa in Birkenwerder

### Luxus Villa in Norden von Berlin



Objekt-Nr. OM-413514

**Villa**

Verkauf: **1.200.000 €**

Bergfelder Straße 33  
16547 Birkenwerder  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	980,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	241,29 m²	Carports	1
Nutzfläche	260,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese toscanische Villa besticht durch eine beeindruckende Kombination aus großzügigem Raumgefühl, hochwertiger Ausstattung und zukunftsweisender Energieeffizienz.

Die Villa zeichnet sich durch eine klare, reduzierte Formsprache der modernen Architektur aus, die viel Raum und Licht bietet.

Raumhöhe: Eine lichte Raumhöhe von 3 Metern in allen Bereichen schafft ein besonders weites und luftiges Ambiente.

Fenster: Bodentiefe Fensterfronten und großflächige Glaswände sorgen für einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und lassen maximales Tageslicht herein.

Wohnzimmer: Das riesige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses, konzipiert als offener Grundriss, der flexible Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Wendeltreppe: Eine elegante Wendeltreppe dient als zentrales, skulpturales Designelement, das die verschiedenen Ebenen stilvoll miteinander verbindet.

### Ausstattung und Technik

Die Innenausstattung ist gehoben und modern, ergänzt durch innovative Haustechnik, die Komfort und Nachhaltigkeit verbindet.

Kamin: Ein wasserführender Kamin (auch als Kamin mit Wassertasche bekannt) ist nicht nur ein optischer Blickfang, sondern unterstützt effizient das zentrale Heizsystem des Hauses, indem er Wärme in den Heizkreislauf einspeist.

Photovoltaik: Die Integration einer Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstreicht den Anspruch an Energieeffizienz und zukunftsorientiertes Wohnen durch die Nutzung erneuerbarer Energien.

Diese Merkmale vereinen sich zu einem exklusiven Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen an Ästhetik, Komfort und Nachhaltigkeit gerecht wird.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Birkenwerder (Brandenburg) angrenzt an Norden von Berlin mit der S1 Anschluss, direkt am Briele-Forst und dem Briele-Fluss, viel Natur, ca. 35-40 Min. bis Friedrichstraße.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

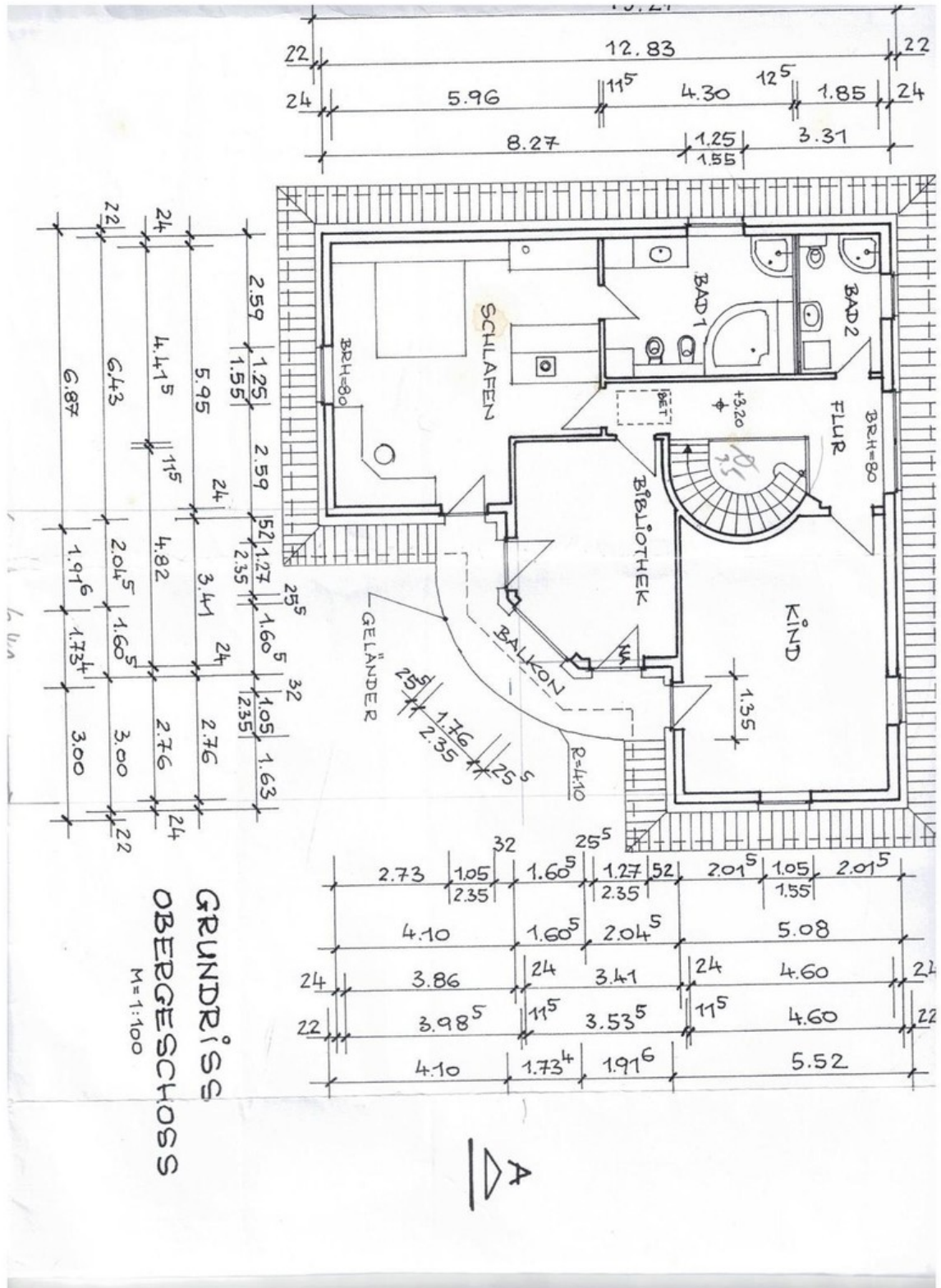


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

