

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bernau bei Berlin

### Einfamilienhaus auf Eckgrundstück in Bernau - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-420417

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Benjamin Pauly

16321 Bernau bei Berlin  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	520,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	118,77 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	141,60 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit insgesamt 165,84 m<sup>2</sup> Brutto-/ Nutzfläche (davon ca. 28,89 m<sup>2</sup> ausbaufähiger Dachboden) und ca. 118,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Eckgrundstück mit 520 m<sup>2</sup> in Bernau Friedenstal.

Highlights der Immobilie:

- Eckgrundstück mit 520 m<sup>2</sup>, komplett eingezäunt mit Stabmattenzaun und Sichtschutzfolie
- Photovoltaik-Anlage (Eigentum) mit 64 Paneelen und 3 Wechselrichtern (13,2 kWp) – mit attraktiver Einspeisevergütung bis 2030 (monatliche Auszahlung) ; rechter Wechselrichter im HWR instandgesetzt November 2023
- Komplettsanierte Elektroinstallation (2019) inklusive Multimedia-Ausstattung in jedem Zimmer und Vorrüstung Starkstromleitung für eine Kochinsel in der Küche
- 4 Zimmer, modernes Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne; Fußbodenheizung (Heizkörperanschluss vorhanden), Gäste-WC (2022 modernisiert)
- Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen und Schornstein (Dezember 2022)
- Ausbaufähiger Dachboden mit Stromanschluss und neuem Dachfenster (2023)
- Böden: Laminat mit Sockelleisten, Fliesen in Küche, Flur, Gäste-WC und Bad
- Energieeffiziente 2-fach verglaste Isolierfenster
- Gastherme (2001) funktioniert einwandfrei ( Wechsel Opferanode 2019, Wechsel Wärmetauscher 2021
- Glasfaseranschluss mit bis zu 1000 Mbit/s ( 2021)

Außenbereich:

- Massives Holz-Carport mit 2 Stellplätzen & Stromanschluss
- 2 weitere Stellplätze in der Einfahrt
- 7,7 m<sup>2</sup> großer Hundezwinger, derzeit als Lager genutzt
- 8,56 m<sup>2</sup> Massivbau-Schuppen
- Eingelassene 6000-Liter-Wasserzisterne
- Kinder-Spielhaus mit Sandkasten
- 20,4 m<sup>2</sup> Terrasse mit Markise
- Außenwasseranschluss mit separatem Zähler
- Diverse Hochbeete für Gartenliebhaber

Und nicht zu vergessen, nette und kinderliebe Nachbarn!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Wichtiger Hinweis: Privatverkauf – keine Makleranfragen erwünscht. Bitte sehen Sie von Kontaktaufnahmen durch Makler oder deren Vertreter ab.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Bernau, einer verkehrsgünstigen Lage mit ca. 10 Minuten Fußweg zur S-Bahnlinie S2. Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar – ideal für Familien und Berufspendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



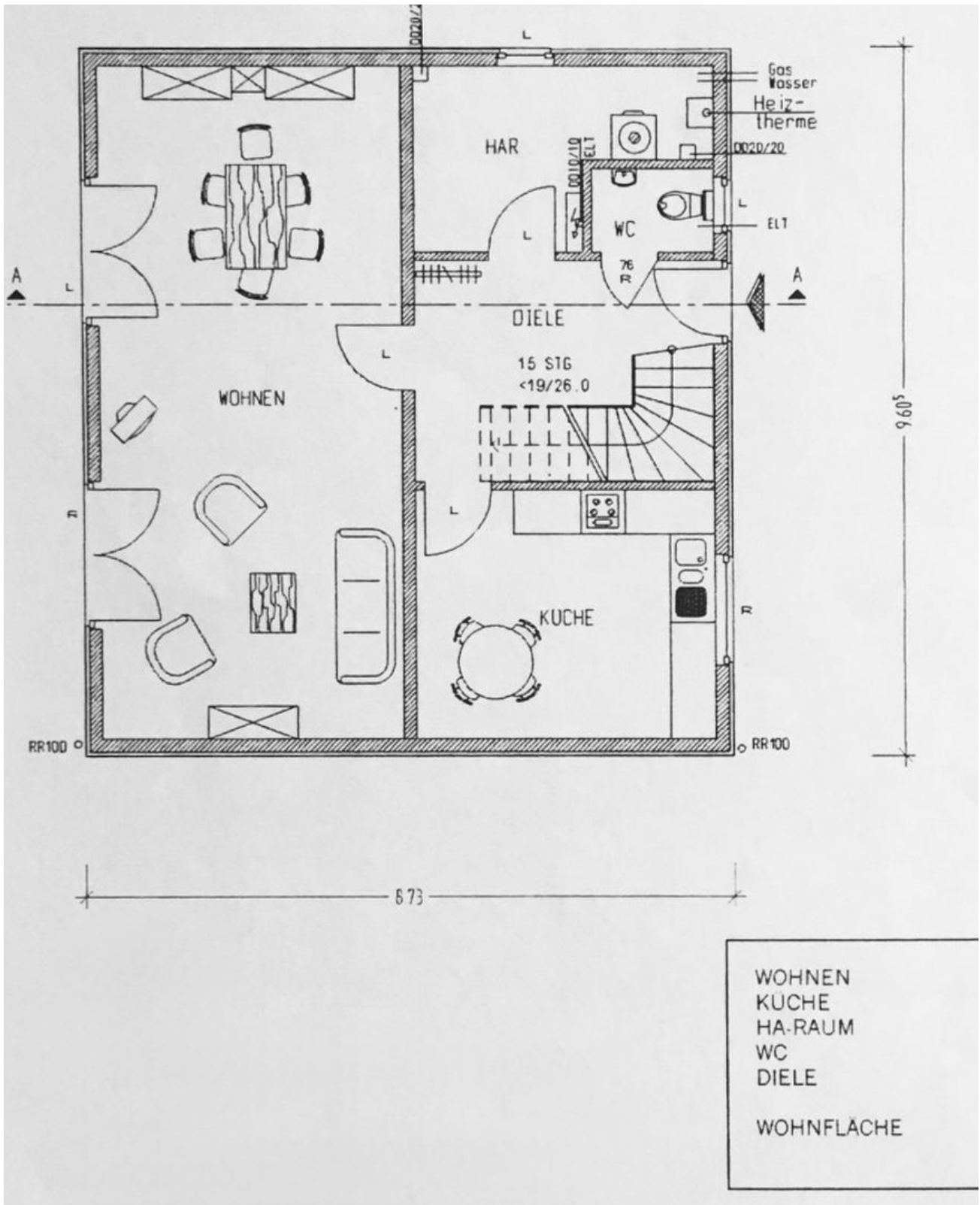
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

