

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Bernau bei Berlin

### Top-Ensemble in absoluter Bestlage von Bernau (Flussviertel) - Anlageobjekt



Objekt-Nr. OM-468275

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.470.000 €**

16321 Bernau bei Berlin  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.253,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Stellplätze	5
Wohnfläche	392,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein architektonisch perfekt durchdachtes, in Massiv-Bauweise errichtetes Wohnensemble aus dem Jahr 2018, bestehend aus zwei identischen, freistehenden Doppelhäusern (Vorderhaus und Hinterhaus) auf einem großzügigen, 1.259 m<sup>2</sup> großen Areal. Das Objekt teilt sich in 4 großzügige, lichtdurchflutete Wohneinheiten mit jeweils ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG- und OG-Wohnungen).

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Balkon, oder eine Terrasse mit individuell geregelter Gartennutzung sowie einen zugeordneten PKW-Stellplatz. Der Erbpacht-Vorteil: Der extrem verlässliche Vertragspartner ist die Stadt Bernau.

Mit einer außergewöhnlich langen Restlaufzeit von 69 Jahren wäre eine Finanzierung für jede Bank absolut unproblematisch.

Die jährliche Pacht (auf Anfrage) ist sehr moderat (ca. 5 % der JNKM).

Sie erwerben hier modernste Bausubstanz zum Quadratmeterpreis von nur 3.750 € – ein Wert, der in dieser Lage inklusive Grundstück heute unmöglich zu realisieren wäre.

Das Objekt ist voll vermietet. Es gibt keinerlei Rückstand. Die Mieterstruktur ist sehr gut.

Eine spätere, alternative Selbst-Nutzung ist möglich und wird durch die geltenden rechtlichen Grundlagen definiert.

Die JNKM beläuft sich auf 57 k€/Jahr.

## Ausstattung

### WICHTIGER HINWEIS FÜR INTERESSENTEN

Das Objekt wird als exklusives Gesamtpaket (ungeteiltes Globalobjekt) verkauft.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, werden detaillierte Unterlagen (vollständige Mieterlisten, bemaßte Grundrisse, Energieausweis sowie der Erbpachtvertrag ausschließlich ernsthaften Interessenten nach einem persönlichen Erstgespräch über einen gesicherten Datenraum (Swisscom / Dropbox) zur Verfügung gestellt.

- einzelne Ausstattungs Details:
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- gedämmte Bodenplatte, Fassade und oberste Geschossdecke
- massives Mauerwerk / KS-Stein (deutlich besserer Schallschutz) - zentrales Treppenhaus/ Beton Treppe + Naturstein
- Haustechnikraum im EG
- Glasfaser Anschluss vorhanden
- Kamin Anschluss in jeder Wohnung (optimale Beheizung Übergangszeit)
- WP ready !! - sehr einfacher Einbau einer Luft/Wasser WP möglich
- KfW 70 Standard
- im EG in allen Räumen el. Jalousien
- Garten Nutzung/ individuelle Regelung

Verkauf von Privat.

Bitte keine Makleranfragen.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

**Lage**

DIE ISARSTRASSE IN BERNAU-FRIEDENSTAL

Das „Flussviertel“ gilt unter Kennern als das Filetstück des Bernauer Speckgürtels.

Die Isarstraße liegt geschützt im ruhigen Kern des Viertels.

Infrastruktur: Rewe, Netto, Apotheken und Ärzte befinden sich in bequemer, fußläufiger Entfernung (ca. 500 Meter).

Absolute Bestlage/Wohnlage ! Seltene Gelegenheit, da es keine anderen vergleichbaren Bauflächen mehr gibt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

