

Bernau – Lindow

# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Charmanter Bungalow in ruhiger Lage von Bernau/Lindow

Objektnummer: 25138012



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 747 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25138012  |
| Wohnfläche   | ca. 97 m² |
| Dachform     | Walmdach  |
| Zimmer       | 4         |
| Schlafzimmer | 3         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 2004      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 425.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Bungalow                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 25 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 82.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2004          |



Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Die Immobilie





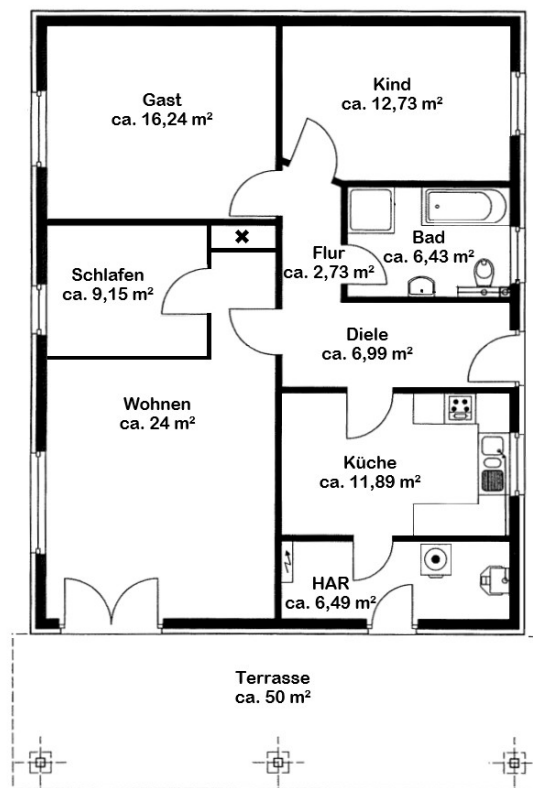
Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – dieser gepflegte, massiv errichtete Bungalow aus dem Jahr 2004 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 97?m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung. Er befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Wohnsiedlung vor den Toren von Bernau und bietet ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder Ruhesuchende.

Der Bungalow verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, eine helle Küche sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Wanne. Das derzeit abgetrennte Schlafzimmer wurde mittels Trockenbauwand und Tür in das Wohnzimmer integriert, lässt sich jedoch problemlos zurückbauen – so entsteht bei Bedarf ein großzügiger, offener Wohnbereich mit modernen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Besonderes Highlight ist die ca. 50?m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse: ausgestattet mit einem Außenkamin und kleiner Feldsteinmauer, einem großen Tisch und einer gemütlichen Sitzecke – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien, vom ersten Kaffee am Morgen bis zum Grillabend mit Freunden und Familie.

Das ca. 747?m<sup>2</sup> große, nach hinten gelegene Hammergrundstück ist liebevoll bepflanzt, bietet viel Grün und sorgt für eine angenehm private Atmosphäre. Es ist vollständig eingefriedet mit Zaun und Hecke – ideal für Kinder oder Haustiere. Die Erschließung ist umfassend: Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekom sind vorhanden.

Ein zusätzliches Plus ist der separate Gästebungalow mit ca. 25?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem Grundstück – vielseitig nutzbar als Gästeunterkunft, Homeoffice, Atelier oder Hobbyraum. Sie suchen einen Bungalow mit guter Anbindung ? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige sein. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Ausstattung und Details

- massiver Bungalow / Heinz von Heiden
- Hammergrundstück / Zuwegung ca. 90 m<sup>2</sup>
- erschlossen mit Wasser/Abwasser, Strom und Gas, schnelles Internet über Glasfaser
- zusätzliches Zimmer im Wohnzimmer - problemloser Rückbau
- Dusch- und Wannenbad
- große Terrasse
- Gästebungalow

Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Alles zum Standort

Bernau-Lindow gehört als kleiner Ortsteil zur Stadt Bernau bei Berlin und wird durch seine Besonderheiten wie z.B. einer TOP-Infrastruktur geprägt. Als Teil der Stadt Bernau und durch die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Ihnen Lindow ideale Voraussetzungen, um sich hier niederzulassen.

Die gut ausgebauten Fuß- und Radwege sowie die naheliegende Bus-Linie 892, 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. Kitas, Privatschulen, Grundschulen und Gymnasien befinden sich im näheren Umfeld und sind in Kürze mit dem Bus oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Eingebettet in eine reizvolle Landschaft, die durch Wälder und Seen geprägt ist, lassen sich ausgedehnte Radtouren, Wanderungen sowie Badespaß mit der Familie erleben. 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) und die Bundesstraße B2.



Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25138012 - 16321 Bernau – Lindow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: [barnim@von-poll.com](mailto:barnim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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