



BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung, liebevoll angelegtem Garten, Terrassen & Doppel-Carport



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 16321 Bernau bei Berlin
Baujahr: 1999
Letzte Modernisierung: 2024
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 182 m²
Grundstücksfläche (ca.): 559 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 590.000,-

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	16321 Bernau bei Berlin
Baujahr	1999
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	182 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	559 m ²
Kaufpreis	590.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Carport, Freiplatz
Carport	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	141,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-04-09
Energieausweis gültig bis	09.04.2036
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	46 m ²
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	ja
Befeuerung	Gas

Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Provision für Käufer 3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Objektbeschreibung:

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1999 bietet auf zwei Etagen ca. 182 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen gepflegten Zustand mit laufenden Modernisierungen. Ideal für Familien, die ein bezugsfertiges Zuhause suchen. Das ca. 559 m² große Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für den Familienalltag.

Insgesamt stehen fünf großzügige, lichtdurchflutete Zimmer zur Verfügung. Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch seine Gestaltung ein besonders angenehmes Raumgefühl vermittelt. Große Fensterflächen im Essbereich sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Blick in den Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrassen, ideal für einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Kamin ergänzt den Wohnbereich und schafft zusätzliche Gemütlichkeit.

Die Küche ist praktisch angebunden, funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die täglichen Abläufe im Familienalltag.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen flexibel nutzbaren Raum, ideal als Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer.

Über die Holzterrasse gelangen Sie ins Dachgeschoss, das ebenfalls großzügig geschnitten ist. Hier stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Auch hier sorgen zusätzliche Dachflächenfenster für eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Das modernisierte Badezimmer im Dachgeschoss ist funktional angeordnet, verfügt über ein Fenster und bietet einen zeitgemäßen Komfort im Alltag.

Zusätzliche Flexibilität bietet der ausbaufähige Spitzboden, der weiteres Potenzial für Wohnraum oder eine Hobbyfläche schafft.

Zwei Terrassen in Süd-West-Ausrichtung sowie ein Balkon im Dachgeschoss ermöglichen sonnige Stunden im Freien. Der Garten verfügt über mehrere Sitz- und Rückzugsbereiche.

In Kombination mit dem großzügigen Garten, den Terrassen und der ruhigen Lage entsteht hier ein Zuhause mit hoher Wohnqualität. Die Lage in Bernau bei Berlin verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

Das Haus ist nach Vereinbarung verfügbar. Hochwertige Möbel für Haus und Garten können auf Wunsch übernommen werden.

Einen 360°-Rundgang stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage vor einer

Besichtigung zur Verfügung.

Ausstattung:

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine solide Massivbauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gepflegte und laufend modernisierte Ausstattung. Das Haus ist ohne Renovierungsarbeiten sofort bezugsfertig.

Bauweise & Konstruktion

- * Massive Bauweise mit 24 cm Mauerwerk
- * Dacheindeckung mit glasierten Tonziegeln
- * Dämmung: Außenfassade (ca. 8 cm Styropor), Dach mit Mineralwolle und Styropor
- * Geschossdeckenhöhe ca. 2,50 m

Außenbereich & Stellplätze

- * Carport für 2 Fahrzeuge, zusätzlich ausreichend Platz zur Lagerung von Kaminholz
- * Weitere Stellmöglichkeiten für 2 Pkw auf dem Grundstück
- * Schuppen (ca. 6 x 2 m) für zusätzlichen Stauraum
- * Zwei Terrassen mit Süd-West-Ausrichtung: Überdachte Terrasse (ca. 12 m²) + Sonnenterrasse (ca. 24 m²)
- * Überdachter Balkon im Dachgeschoss (ca. 10 m²)
- * Seitlicher Hauseingang in Nordausrichtung

Garten

- * Zisterne (ca. 3.400 l), die Regenwasser aus den Dachrinnen sammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden kann
- * Ausreichend für die ganzjährige Gartenbewässerung
- * Garten mit mehreren Sitzbereichen und ruhigen Rückzugsmöglichkeiten

Innenausstattung

- * Erdgeschoss: Fliesenböden, Wände mit Raufasertapete
- * Dachgeschoss: Bad gefliest, Wohnräume mit Vinylboden (2019 erneuert), Wände überwiegend Raufasertapete

Bäder

- * Modernisiertes Badezimmer im Dachgeschoss (10/2024) mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster
- * Gäste-Bad im Erdgeschoss mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster

Küche

- * Einbauküche aus 1999
- * Erneuerte Küchengeräte (Herd und Kühlschrank, 10/2025)

Fenster & Verschattung

- * Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung (Baujahr 1999, guter Zustand)
- * Rollläden: Erdgeschoss elektrisch, Dachgeschoss manuell

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Türen & Treppe

- * Innentüren in Holz (Eichenoptik)
- * Holztreppe ins Dachgeschoss

Heizung & Technik

- * Gas-Brennwertheizung (Baujahr 1999)
- * Zentraler Warmwasserspeicher (ca. 120 Liter)
- * Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Bad des Dachgeschosses
- * Heizkörper in den übrigen Räumen

Modernisierungen

- * 2009: Kamin installiert
- * 2009: Fliesen im Wohnzimmer erneuert
- * 2019: Vinylboden im Dachgeschoss sowie Malerarbeiten
- * 2024: Badezimmer im Dachgeschoss vollständig modernisiert

Ausbaureserve

- * Spitzboden ausbaufähig (ca. 38 m² zusätzliche Fläche)
- * Anschlüsse für eine Küche im Dachgeschoss bereits vorbereitet (gemäß Bauplan)

Sonstiges

Hochwertige Möbel für Haus und Garten können teilweise nach Absprache übernommen werden

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, die besonders bei Familien sehr gefragt ist. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft.

Familienfreundliches Umfeld

Mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar, darunter die Grundschule am Blumenhag sowie die Oberschule Bernau. Ergänzt wird das Angebot durch Spielplätze und Sporteinrichtungen im Umfeld. Die ruhigen Straßen und der geringe Durchgangsverkehr bieten ein sicheres Wohnumfeld für Kinder.

Infrastruktur & Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar, darunter ALDI Nord, REWE, EDEKA sowie Netto Marken-Discount. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen, die eine sehr gute Nahversorgung im Alltag gewährleisten.

Freizeit & Erholung

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die Kombination aus Natur und Wohnqualität macht die Lage besonders attraktiv für Familien, die

Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

Anbindung & Erreichbarkeit

Der öffentliche Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe. Der S-Bahnhof Bernau (bei Berlin) ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie mit der S2 in etwa 30-35 Minuten direkt in die Berliner Innenstadt. Die Autobahn A11 ist in ca. 5 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Berlin und Umland. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in ca. 45 Fahrminuten erreichbar und rundet die gute Verkehrsanbindung ab. Dadurch eignet sich die Lage auch für Pendler, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gern bei der Wahl einer geeigneten Finanzierung über unseren Finanzierungspartner.

Die im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Irrtümer sind vorbehalten.

Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit möglich. Kaufverhandlungen erfolgen stets freibleibend und vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ansprüche auf Schadensersatz, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sich der Kaufpreis bei erhöhter Nachfrage ändern kann.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse



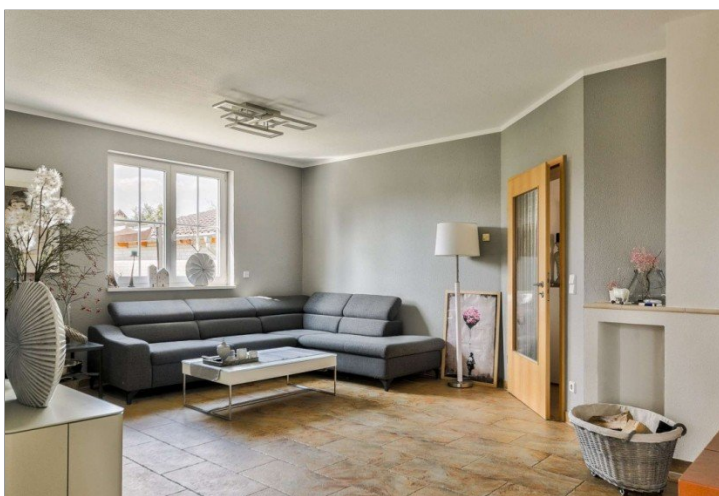
Wohnaccessoires im Detail



Detailaufnahme Wohnbereich mit Dekoration



Wohn- und Essbereich mit Kamin



Wohnzimmer mit Ecksofa



Kamin im Wohnbereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Offener Wohnbereich mit TV-Zone



Essbereich mit Zugang zur Terrasse



Dekoration im Wohnzimmer



Kamin mit dekorativen Details



Esszimmer mit großen Fenstern



Küche mit Einbauküche und Essplatz

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Diele mit Stauraum und Zugang zu den Räumen



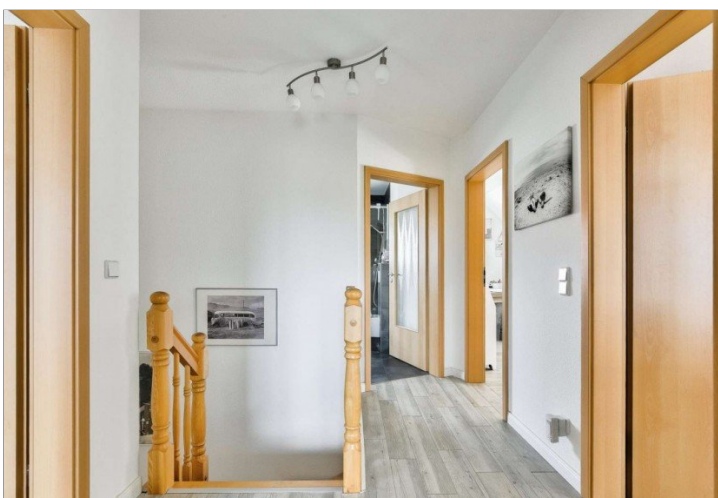
Schlafzimmer 1 mit Sitzecke



Arbeits- oder Gästezimmer



Schlafzimmer 1 mit Balkonzugang



Flur im Dachgeschoss



Begehbbarer Kleiderschrank

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Schlafzimmer 2 im Dachgeschoss



Großzügiger Balkon mit Zugang aus zwei Zimmern



Zimmer im Dachgeschoss mit Balkonzugang



Tageslichtbad mit Dusche



Zimmer im Dachgeschoss mit viel Licht



Gartenansicht mit überdachter Terrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



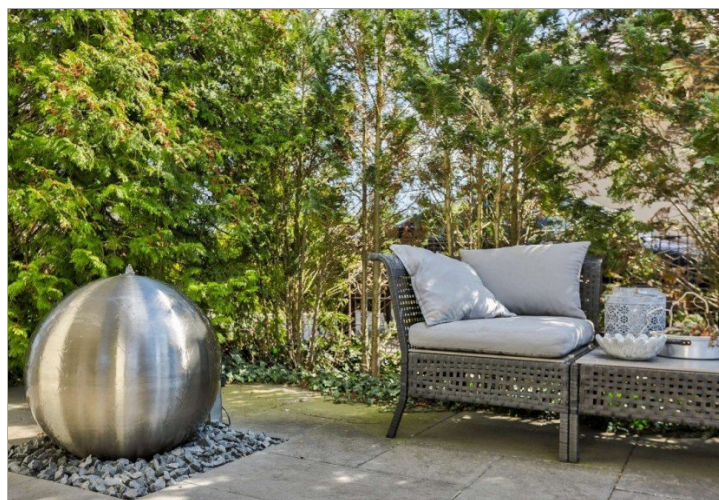
Terrasse mit Sitzbereich und Überdachung



Überdachte Terrasse mit Sitzbereich



Lounge-Ecke im Garten



Garten mit Sitzgelegenheit



Gartenbereich mit Sitzplatz



Überdachte Terrasse mit Sitzbereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Doppel-Carport mit Abstellfläche



Luftansicht mit Grundstücksmarkierung



Hausseite mit Zufahrt



Luftaufnahme der Umgebung



Straßenansicht des Hauses

BODEWEI  IMMOBILIEN



THUY BODEWEI

IMMOBILIENMAKLERIN (IHK)

0176 456 31 82 6

kontakt@bodewei-immobilien.de



W Ihre Ansprechpartnerin vor Ort [de](https://www.bodewei-immobilien.de)

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



Grundriss Obergeschoss

- > Einfamilienhaus
- > Bernau bei Berlin
- > 5 Zimmer

- > 182 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1007



AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.
2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.
3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
 - Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
 - Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
 - Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.
4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.
5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.