

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Individuelles Architektenhaus für hohe Wohnansprüche nahe Fauler See

Objektnummer: 25071045



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 952 m²

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25071045	Kaufpreis	1.499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Pultdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 320 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1997		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.08.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP | VON POLL
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANY
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Capital
MAKER KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Maker Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents 2024

**VON POLL
IMMOBILIEN**

Professionalle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
✓ Zahlreiche registrierte und solvente
Kaufinteressenten
✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns
unsere Kunden

Kundenbewertung
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Ein erster Eindruck

Einzigartiges, sehr gepflegtes Architektenhaus mit Wellnessbereich inkl. Schwimmhalle und Südgarten entdecken.

Dieses gepflegte Architektenhaus, eine Doppelhaushälfte, bietet auf ca. 210 m² Wohnfläche ein einzigartiges Wohnerlebnis. Das Haus, im Jahr 1997 fertiggestellt, beeindruckt durch seine hochwertige Fassadengestaltung mit stilvollen Klinkerelementen und seine individuelle Wohnraumgestaltung. Die lichtdurchflutete Bauweise und die großzügigen Fensterflächen schaffen in allen vier galerieartigen Zimmern ein offenes, einladendes Wohnambiente. Eine Erweiterung der Zimmeranzahl ist durch die Abtrennung einzelner Wohnbereich möglich.

Über einen extra Windfang und den Eingangsbereich vorbei am Abstellraum erschließt sich der zentrale Wohn- und Essbereich. Er bietet viel Raum für persönliche Gestaltungsvorlieben und ist ein idealer Treffpunkt für Familie und Freunde. Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Immobilie für wohlige Wärme und trägt zu einem behaglichen Wohngefühl bei. Die gehobene Ausstattung beinhaltet außerdem hochwertige Parkettfußböden, die den eleganten Charakter des Hauses unterstreichen. Auf der Erdgeschossebene befindet sich die Küche mit direktem Außenzugang zum Carport, das Gäste-Bad mit Dusche und ein weiteres Arbeits-/Gästezimmer.

Ein großzügige Treppe führt Sie in das Obergeschoss, dass mit einem Schlafzimmer und einer Ankleide ausreichend Platz bietet. Das luxuriöse Wellnessbad auf dieser Ebene ist mit zwei Waschbecken, einer Badewanne sowie einer Dusche und Toilette ausgestattet und unterstreicht mit seinen Oberlichtern und Granitböden die hochwertige Wohnatmosphäre. Im Obergeschoss finden Sie außerdem einen Nordbalkon sowie zwei südlich ausgerichtete, eine davon zur Hälfte überdachte, Terrassen, die zusätzlichen Platz im Freien bieten und entspannte Stunden unter freiem Himmel ermöglichen.

Ein weiteres Highlight ist die im Souterrain gelegene Schwimmhalle, die über eine Größe von ca. 4x6 m verfügt und zusätzlich eine Sauna und ein Tauchbecken umfasst – der ideale Ort zur Erholung und Entspannung im eigenen Zuhause.

Da das Haus vollständig unterkellert ist, stehen ausreichend Stauraum und ein separater Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Von hier aus steht Ihnen ein direkter Gartenzugang zur Verfügung.

Der südlich ausgerichtete Garten mit teilüberdachter Außenterrasse lädt ebenfalls dazu ein, die frische Luft zu genießen und gemütliche Abende am Außenkaminofen zu verbringen. Das Grundstück erstreckt sich über den hinteren Gartenbereich mit einem großzügigen Nebengelass hinaus und bietet somit noch mehr Potenzial zur individuellen Nutzung oder traumhafte Gartenideen. Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes ist in diesem Bereich die Bebauung mit einer zweigeschossigen Stadtvilla möglich.

Insgesamt präsentiert sich dieses Anwesen als ein Unikat, das durch Funktionalität und Ästhetik überzeugt. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Diese Immobilie vereint höchsten Wohnkomfort mit einer eleganten und modernen Ausstattung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Käufer. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und absolut empfehlenswert, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Ausstattung und Details

- lichtdurchflutetes massives Architektenhaus - ein Unikat
- Baujahr 1997 mit ca. 210m² Wohnfläche
- hier wird Individualität groß geschrieben:
extra Kamin, hochwertige Parkettfußböden in den Wohnbereichen, große Fensterflächen,
integrierter Wohnwintergarten inkl. Innenbalkon im Obergeschoss
- hochwertige Fassadengestaltung mit Klinkerelementen
- südlich ausgerichteter Garten mit teilüberdachter Außenterrasse
- genießen Sie gemütliche Stunden mit der Familie und mit Freunden am Innen- oder Außenkaminofen
- 3 lichtdurchflutete, galerieartige Zimmer bestehen aus einem großen Wohn- und Essbereich
- extra Nordbalkon und südliche Dachterrasse im Obergeschoss
- Wellnessbad mit zwei Waschbecken mit Granitboden und Badewanne
ergänzt durch eine 4x6 m große Schwimmhalle mit Saune und Tauchbecken im Souterrain
- Gäste-WC inkl. Dusche
- komplett unterkellertes Haus mit extra Hauswirtschaftsraum
- großes Nebengelass
- weitere Grundstücksfläche im Anschluss an den hinteren Gartenbereich mit Bebauungsoption
- massiver Carport

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Alles zum Standort

Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Er befindet sich im Nord-Osten Berlins und wird im Norden begrenzt durch die Ortsteile Malchow, Wartenberg, Falkenberg und im Westen durch Weißensee. Die weitläufigen Grün- und Parkanlagen am Oranke- und Obersee mit dem traditionsreichen Strandbad und dem dortigen historischen Villenviertel sowie das umfangreiche ca. 24 ha große Naturschutzgebiet „Fauler See“ machen Alt-Hohenschönhausen zu einem idyllischen Wohnquartier. Naturnaher Wald zum Spazieren und Joggen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie das Lindencenter und das Hansa-Center, welches 800m von Ihnen fußläufig, zu erreichen ist. Die kiezartige Atmosphäre am Mühlengrund mit Gastronomie, Ärzten und einem neuen EDEKA Markt ist neben den Restaurants,dem Ärztehaus, dem Postamt, der Bibliothek sowie dem Mulitplex-Kinocenter am Prerower Platz fußläufig zu erreichen. Kindergärten und diverse Schulen aller Altersklassen bieten besonders Familien ein ideales Wohnumfeld.

Die gute Infrastruktur und die direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile und das Berliner Umland sind gegeben. Wichtigste Verkehrsmittel sind der Bus der Linie 256 und die Straßenbahlinie M 4. Weitere Straßenbahnenlinien wie die M 13 und M 17 ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Autobahnzubringer A 114, Anschlussstelle Prenzlauer Promenade ist ca. 7 km, die Bundesautobahn A 10, Berliner Ring, Anschlussstelle Blumberg ca. 10 km entfernt. Bis zum Gendarmenmarkt sind es ca. 10 km, der Hauptbahnhof ist ca. 12 km entfernt.

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com