Berlin – Blankenburg

Idyllisches Einfamilienhaus mit Wintergarten und großzügigem Grundstück in Berlin-Blankenburg

Objektnummer: 25071065

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,85 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 786 m²

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25071065
Wohnfläche	ca. 99,85 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1930
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	602.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

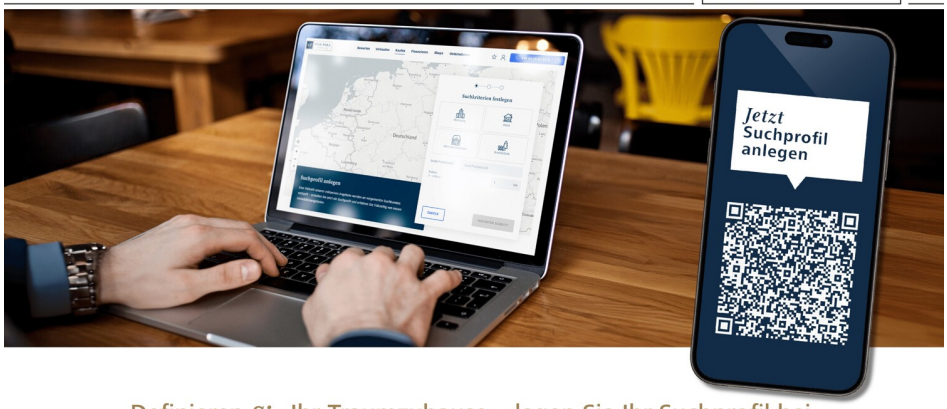
Die Immobilie

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Definieren *Sie* Ihr Traumzuhause – legen Sie Ihr Suchprofil bei
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

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: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

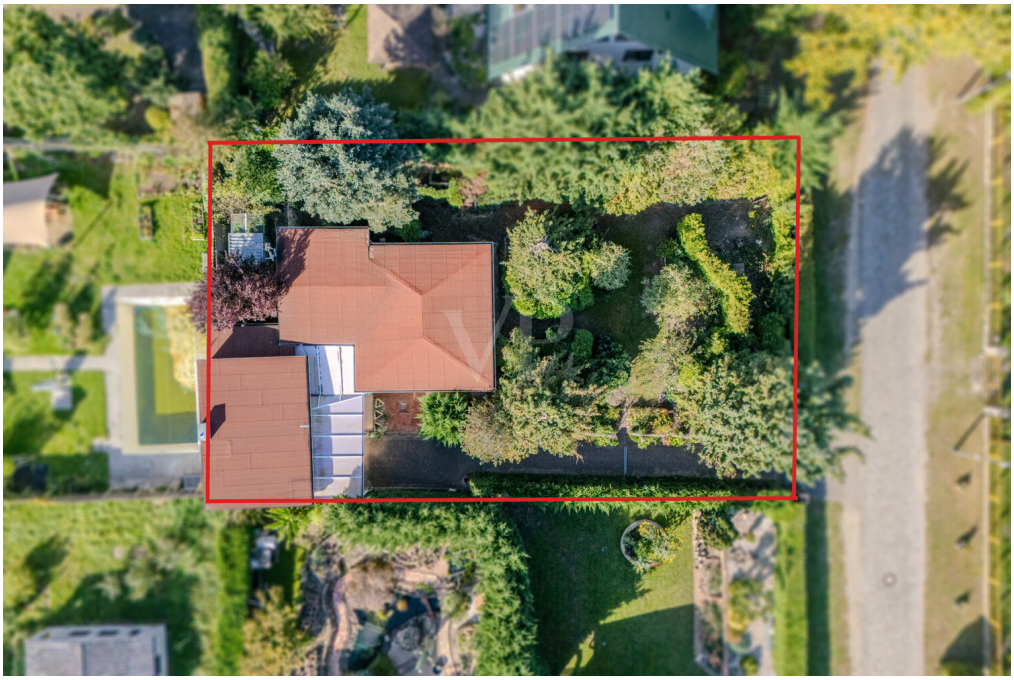
www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf einer Ebene rund 99,85 m² Wohnfläche und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 786 m². Mit seiner soliden Bausubstanz und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eignet es sich ideal für alle, die das Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Der Zugang erfolgt über den Wintergarten, der gleichzeitig als heller Empfangsbereich dient. Von hier aus führen zwei Wege in die getrennten Wohnbereiche der Immobilie. Der vordere Bereich umfasst ein Gästezimmer mit angrenzender Gästetoilette ideal für Besucher oder als privater Rückzugsraum.

Möchte man nun zum Herzstück des Hauses gelangen, so erfolgt dies über separaten Zugang im Wintergarten, der in ein großzügiges Entrée führt. Dieser Raum lässt sich flexibel als Esszimmer oder weiterer Aufenthaltsbereich nutzen. Von hier aus gelangt man entweder in das Badezimmer oder in die durchgangsartige Küche, die direkt in ein sehr großes Wohnzimmer übergeht. Der anschließende Schlafbereich fügt sich harmonisch an und rundet die durchdachte Anordnung der Räume ab.

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Ob als Gartenanlage, Spielfläche für Kinder, zur Anlegung von Gemüsebeeten oder für individuelle Hobbyprojekte, hier finden Ihre persönlichen Ideen reichlich Raum. Neben dem Garten verfügt die Immobilie über einen teilunterkellerten Bereich, der praktischen Stauraum bietet und die Haustechnik beherbergt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Elektrik (1997), die Nachrüstung manueller Rollläden (1999) sowie die Erweiterung des Wohnbereichs durch den Wintergarten und die Neugestaltung des Außenbereichs (2007/2008). Gleichzeitig bietet das Haus noch viele Möglichkeiten, die Ausstattung und Gestaltung an heutige Wohnwünsche anzupassen, von individuellen Modernisierungen bis hin zu kreativen Umbaulösungen.

Dieses Haus richtet sich an Interessenten, die ein solides Fundament mit viel Potenzial suchen und ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus von 1930 mit solider Bausubstanz
- ca. 99,85 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- großes Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- großzügiger und heller Wintergarten
- zwei getrennte Wohnbereiche: Gästezimmer mit WC sowie Haupthaus mit Entrée, Küche, großem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad
- Wannenbad mit Fenster, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- teilunterkellerter Bereich mit Stauraum und Haustechnik
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz mit Überdachung vorhanden
- Dachboden als praktischer Stauraum in der Garage
Renovierungsmaßnahmen am Haus:
- Elektrik erneuert (1997), Rollläden nachgerüstet (1999)
Renovierungsmaßnahmen im Wintergarten (2007-2008):
- Fliesen und Zubehör, Bau des Wintergartens (Fundament und Konstruktion etc.), Heizkörper + Montage f. Wintergarten
Renovierungsmaßnahmen im Außenbereich (2007-2008):
- Straßenpflaster, Toreinfahrt, Fahrspur/Gehweg bis zur Garage, Be- und Entwässerung, Verlegung der Abwasserleitungen (Gästezimmer), Sammelbecken/Verteilung auf dem Rasen, Klingelanlage, Gartenbeleuchtung, Pumpe und Zubehör

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Pankower Ortsteil Blankenburg, einer Wohnlage, die modernes Stadtleben und entspannte Ruhe im Grünen perfekt vereint. Kleine Anwohnerstraßen mit viel Grün und eine gewachsene Einfamilienhausbebauung prägen das Bild. Gleichzeitig erreichen Sie von hier aus in kurzer Zeit das Berliner Stadtzentrum.

Die Anbindung an den ÖPNV ist komfortabel. Die Buslinien 150, 154 und 158 sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt zum S-Bahnhof Berlin-Blankenburg. Von dort gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt. Auch mit dem Auto bestehen über die B2 und die nahegelegene Autobahnzufahrt Schönerlinder Straße ideale Verbindungen in alle Richtungen.

Für Radfahrer bietet die Umgebung ruhige, grüne Wege und gut ausgebaute Fahrradstraßen. Zudem entstehen neue Radschnellverbindungen, die Pankow noch enger mit den innerstädtischen Bezirken verknüpfen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, kleine Kiezläden sowie Ärzte, Schulen und Kitas, befinden sich im näheren Umfeld. Für Freizeit und Erholung laden Parks, Grünflächen und Sportmöglichkeiten, bis hin zum nahegelegenen Golf Resort Pankow, ein.

Damit bietet die Lage ein ideales Wohnumfeld für alle, die eine grüne, ruhige Umgebung schätzen, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com