

Berlin – Französisch Buchholz

## Massives Einfamilienhaus in ruhiger Lage

*Objektnummer: 25071068*



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 680 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

Objektnummer: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25071068	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2004
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Baujahr	1927	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

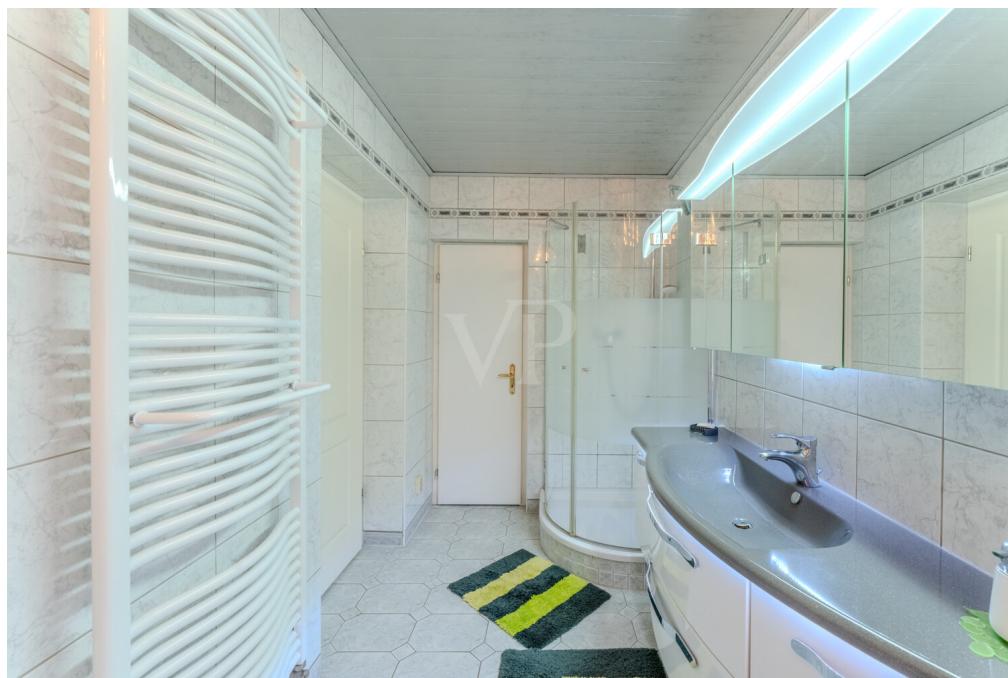
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	183.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Die Immobilie

**Capital**  
MAKER-KOMPASS  
2024 Top-Makler Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLVEU**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Professionelle 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: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von rund 680 m<sup>2</sup>. Das massive Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1940 errichtet und im Laufe der Jahre kontinuierlich instand gehalten sowie modernisiert. Es befindet sich in einem ansprechenden Allgemeinzustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Singlehaushalte mit individuellem Platzbedarf.

Über den freundlichen Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das Herzstück des Hauses. Das Haus verfügt über insgesamt 2,5 Zimmer. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine angenehme Helligkeit und die großzügigen Fensterflächen, die einen schönen Ausblick ins eigene Grundstück ermöglichen. Im Wohnzimmer sorgt eine Fußbodenheizung an kälteren Tagen für behagliche Wärme. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und verfügt über eine Einbauküche und einen extra Sitzbereich.

Ein weiteres halbes Zimmer eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Das Tageslichtbad ist mit moderner Fußbodenheizung sowie Eckbadewanne, Waschbecken und WC ausgestattet und bietet einen gepflegten Gesamteindruck. Das Schlafzimmer und die Ankleide befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss und bieten ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Das Anwesen wurde 1993 im Rahmen einer Kernsanierung grundlegend modernisiert und durch einen Anbau mit 38er Mauerwerk erweitert, inklusive Erneuerung der Leitungen sowie einer Dachdämmung. Ab dem Jahr 2004 erfolgten weitere Modernisierungen wie der Austausch der Elektrik, der Einbau neuer Fenster, die Installation einer effizienten Zentralheizung sowie die Erneuerung des Dachdeckung im Jahr 2020. Sämtliche Medienanschlüsse sind vorhanden.

Das große Grundstück bietet neben viel Platz für Erholung und Gartenaktivitäten zugleich interessante Perspektiven für künftige Entwicklungen. Die vorhandene Grundstücksfläche lässt ausreichend Raum für individuelle Ideen und Pläne. Die Lage des Hauses erlaubt Ihnen eine angenehme Mischung aus Rückzugsmöglichkeit und guter Erreichbarkeit wichtiger Nahversorger sowie öffentlicher Verkehrsmittel. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieses gepflegten Hauses mit Potenzial für weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Ausstattung und Details

- massives Haus
- großes sonniges Grundstück
- Sanierungsmaßnahmen über die letzten Jahr:  
1993 Kernsanierung und Erweiterung des Hauses  
(38er Mauerwerk inkl. Leitung und Dachdämmung)
- letzte Modernisierung ab 2004: Elektrik, Fenster und Heizung, Dach 2020
- Hinweis: tlw. Feuchtigkeit im Sockelbereich
- Fußbodenheizung im Bad und im Wohnzimmer
- Tageslichtküche mit extra Sitzplatz
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und Handtuchheizkörper
- alle Medien liegen an (Glasfaser straßenseitig)
- ebenerdiger Pool (3.5 x 7 m und 1.5 m tief)
- massive Garage und ein Carport
- Mini-Solarkraftwerk
- extra Sitzplatz mit Überdachung
- optional Bebaubarkeit mit zwei Häusern oder Doppelhaus nach aktueller Auskunft des Bauamtes möglich

Objektnummer: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Alles zum Standort

Französisch Buchholz in Berlin-Pankow besticht als familienfreundlicher Stadtteil, der für eine harmonische Wohnatmosphäre steht. Die hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahnen A10 und A114 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt und darüber hinaus, während die Nähe zum idyllischen Naturschutzgebiet Karower Teiche ein naturnahes und ruhiges Wohnen garantiert. Die verlässliche Infrastruktur des Bezirks Pankow sorgt für eine umfassende Versorgung in den Bereichen Gesundheit und Bildung, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Die unmittelbare Umgebung von Französisch Buchholz bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, darunter ein Spielplatz nur 3 Minuten zu Fuß entfernt, der Kindern sichere und abwechslungsreiche Spielräume bietet. Der nahegelegene Viktoriapark lädt mit seiner grünen Oase zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Familienausflügen ein, ebenso wie weitere Parkanlagen, die in maximal 8 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Sportbegeisterte Familien finden vielfältige Angebote in unmittelbarer Nähe, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Erlebnisse sorgen das Nachbarschaftszentrum Amtshaus Buchholz sowie das familienfreundliche Oktopus-Unterhaltungsangebot, beide bequem in unter 20 Minuten zu Fuß erreichbar.

Im Bereich Bildung überzeugt Französisch Buchholz mit einem breiten Spektrum an Kindertagesstätten und Schulen, die in einem Radius von maximal 15 Gehminuten liegen. So sind beispielsweise die Kita Spatzenhaus in 6 Minuten und die Jeanne-Barez Grundschule in 9 Minuten zu Fuß erreichbar – ideale Voraussetzungen für eine sichere und kurze Wegegestaltung im Familienalltag. Die Nähe zu weiteren Bildungseinrichtungen im Bezirk Pankow ergänzt das Angebot und schafft eine vertrauensvolle Umgebung für die Entwicklung der Kinder.

Gesundheitliche Versorgung ist durch die Buchholzer Apotheke, die in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie durch eine Vielzahl von Fachärzten und Kliniken im Umkreis von 20 bis 30 Minuten Fußweg gewährleistet. Diese Nähe zu medizinischen Einrichtungen vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit, das für Familien besonders wertvoll ist.

**Objektnummer: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Objektnummer: 25071068 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## 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](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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