

Berlin - Alt-Hohenschönhausen

# Individuelles Architektenhaus für hohe Wohnansprüche nahe Fauler See

Objektnummer: 25071045



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

**KAUFPREIS: 1.299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 952 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25071045
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.299.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>112.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.08.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1997</b>

Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



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](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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: 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 m<sup>2</sup> 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 Erdgeschossenebene 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 Nebenglass 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 diese einzigartigen Hauses zu überzeugen.**

**Objektnummer: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Ausstattung und Details**

- lichtdurchflutetes massives Architektenhaus - ein Unikat
- Baujahr 1997 mit ca. 210m<sup>2</sup> 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 Sauna und Tauchbecken im Souterrain
- Gäste-WC inkl. Dusche
- NEUE Gasbrennwerttherme von Vaillant inkl. Warmwasserspeicher und Umlaufpumpen
- komplett unterkellertes Haus mit extra Hauswirtschaftsraum
- großes Nebenglass
- 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 Multiplex-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 Straßenbahnlinie M 12, M21 M27. Weitere Straßenbahnlinien 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**

## **Sonstige Angaben**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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