

Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Exklusives Wohnambiente nahe Naturschutzgebiet - Einfamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 26071008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 579 m²

Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

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

Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26071008	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2011		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26071008 - 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
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: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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

Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071008 - 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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MÄKLER-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

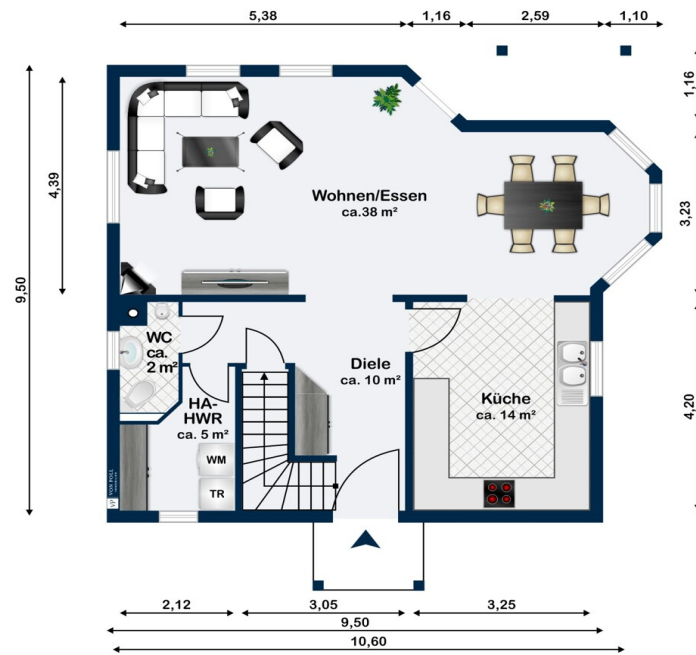
Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

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

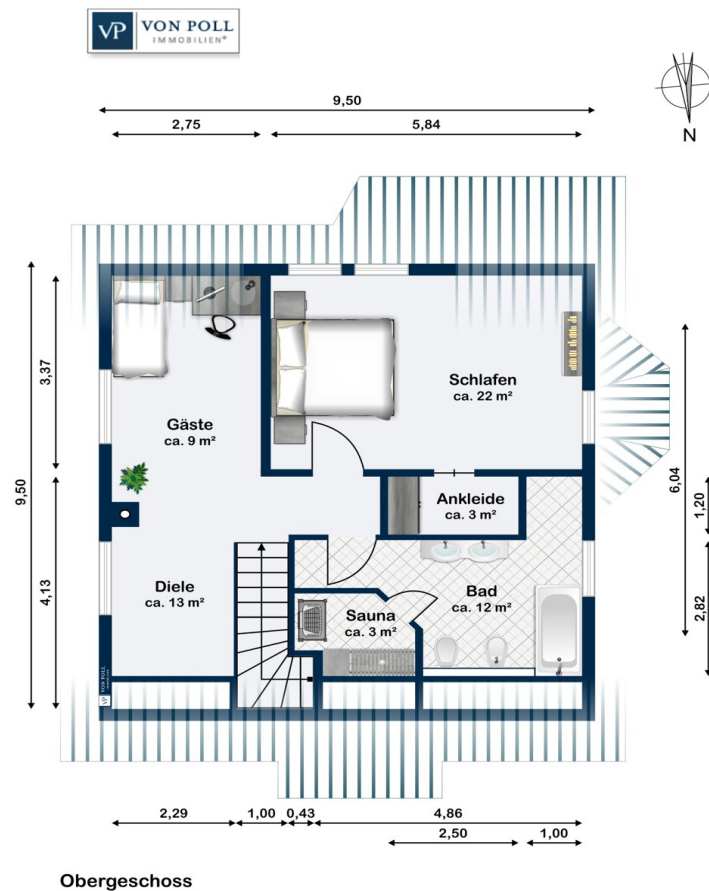
Spandau Prenzlauer Berg
Berlin
Zehlendorf Tempelhof
Treptow-Köpenick

Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Haus erwartet Sie exklusive Wohnatmosphäre in bester Lage nahe des Naturschutzgebietes Fauler See.

Das 2011 individuell, massiv gebaute und freistehende Einfamilienhaus bietet auf ca. 127 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern den individuellen Rahmen für Ihr Wohnerlebnis: Lichtdurchflutet, mit modernen Fußböden, einem Kamin, einem Tageslichtbad inkl. Sauna und vielen weiteren Besonderheiten.

Die großzügige Deckenhöhe im Erdgeschoss unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses und verleiht den Räumen ein besonders offenes und angenehmes Wohngefühl.

Es empfängt Sie ein offen gestalteter Flur, der direkt in den Lebensmittelpunkt des Hauses führt, Ihr Familientreffpunkt mit gemütlichem Sitzplatz am Kamin, dem geräumigen Essbereich im Erker mit direktem Grünblick und dem Zugang in den pflegeleicht gestalteten Garten sowie die angrenzende durchdachte Küche mit großem Küchenblock. Diese Wohnebene wird durch ein Gäste-WC, einer Abstellkammer und den Hauswirtschaftsraum inkl. Haustechnik und Waschmaschinenanschluss komplettiert.

Über eine massive Treppe erreichen Sie Ihren ganz privaten Rückzugsort - Ihren Schlafbereich mit extra Ankleide sowie Ihre Wellnessoase mit eingebauter Sauna, Doppelwaschbecken und Badewanne. Viele Möglichkeiten bietet der offen gestaltete Gästebereich.

Genießen Sie ein absolut entspanntes Wohngefühl, lassen Sie den Abend bei einem Glas Wein am Kamin oder auf der Terrasse im Garten ausklingen. Treffen Sie sich mit der Familie zu gemeinsamen Grillabenden auf der Terrasse - Wohnen Sie in idyllischer Lage unweit des Faulen Sees.

Vereinbaren Sie sehr gerne einen Besichtigungstermin mit uns um Ihr neues Wohndomizil kennenzulernen.

Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Ausstattung und Details

- individuelles, massives, freistehendes Einfamilienhaus
- hochwertiges Wohnerlebnis
- hohe Decken mit ca. 2,81 m im Erdgeschoss
- Kamin mit hoher Heizkraft
- Essplatz im Erkerbereich mit Blick und Zugang in den Garten
- durchdachte Nolte - Küche mit Markengeräten
(Induktionsherd von Siemens, Geschirrspüler / Dampfgarer inkl. Backofen von Miele)
- großformatiger Fliesenboden im Erdgeschoss
- massive Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss
- Masterbad inkl. 2 Waschbecken, Bidet, Badewanne und bodengleicher Dusche
- Wellnessbereich mit Sauna im Masterbad integriert
- extra Gäste-WC inkl. Pissoir
- Grohe Armaturen in den Bädern
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Klimaanlage
- moderne Technik
- Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gasbrennwertheizung inkl. Warmwassererwärmung durch Solarthermie im Spitzboden
- Doppelsolierglas inkl. elektrischer Jalousien
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Photovoltaik-Anlage ohne Speicher (2012)
- Im Außenbereich
- süd-westlich ausgerichteter Garten
- hochwertige Zaunanlage
- große, teilweise überdachte Terrasse
- pflegeleicht angelegtes Eck-Grundstück
- großzügige Zufahrt über elektrisch gesteuerte Toreinfahrt
- automatischer Rasenmäher und Gartenbewässerungsanlage
- Gartenhaus
- massives Garagengebäude inkl. extra Abstellbereich
- Kamin mit hoher Heizkraft
- Internet / TV Anschluss über DSL

Objektnummer: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage in der Nähe des Faulen Sees. Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Es 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 mit großem Fitness-Center, welches in ca. 950m fußläufig zu erreichen ist. Mit dem Linden-Center, der dortigen Bibliothek, der Schwimmhalle sowie dem Multiplex-Kinocenter am Prerower Platz und dem Storchenhof, finden Sie zwei weitere Einkaufszentren. 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 X54 nach Pankow und die Straßen- sowie S-Bahn. Die Straßenbahnlinien der M4 bringt Sie zum Alexanderplatz, die M27 nach Köpenick und Mahlsdorf und die M5 führt Sie in ca. 10 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Die S-Bahn S75 und die Regionalbahn ist über den Bahnhof Hohenschönhausen erreichbar. 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. 10 km entfernt.

Objektnummer: 26071008 - 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: 26071008 - 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