

Berlin - Heinersdorf

# Familiengerechtes Reihenendhaus mit Fünf Zimmern und guter Anbindung

Objektnummer: 26071011



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 100 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

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

Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26071011	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	74.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1999 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 100 m<sup>2</sup>. Das Reihenendhaus ist Teil einer freundlichen Eigentümergemeinschaft und präsentiert sich mit einer gelungenen Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort, besonders geeignet für Familien, die eine urbane Lage mit guter Infrastruktur schätzen.

Die fünf Zimmer des Hauses sind flexibel nutzbar und bieten verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für Familienmitglieder oder das Arbeiten im Homeoffice. Insgesamt stehen Ihnen vier Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Im großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich fällt das Tageslicht durch große Fensterflächen ein, was den Raum besonders freundlich erscheinen lässt. Der pflegeleichte kleine Garten lässt sich bequem vom Wohnbereich aus betreten. Zu den Ausstattungsmerkmalen der Immobilie gehören eine zuverlässige Zentralheizung sowie Außenjalousien, die das Wohnklima zu jeder Jahreszeit unterstützen. Ein Glasfaser-Anschluss ist vorhanden und ermöglicht schnelles Internet – ideal für Homeoffice und moderne Kommunikation.

Im Außenbereich profitieren Sie von einem eigenen PKW-Stellplatz direkt am Haus. Das Grundstück ist über eine Toranlage mit angrenzendem Parkplatz sicher zugänglich, was den Zugang zum Haus bequem gestaltet.

Die Immobilie punktet durch ihre citynahe Lage und eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die freundliche Eigentümergemeinschaft sorgt für ein angenehmes Miteinander.

Diese Doppelhaushälfte richtet sich an Familien, die modernen Wohnkomfort in einer urban geprägten Umgebung suchen und Wert auf ein gepflegtes, funktionales Zuhause legen. Profitieren Sie von einem gelungenen Grundriss, eigener Gartenfläche und praktischen Ausstattungsmerkmalen – und nutzen Sie die Gelegenheit für eine persönliche Besichtigung.

**Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **Ausstattung und Details**

**Reihenendhaus**

**Garten**

**ideelle Grundstücksteilung nach WEG**

**Fünf Zimmer**

**Familieneeignet**

**Außenjalousien**

**PKW Stellplatz**

**Gute Infrastruktur**

**City nah**

**nette Eigentümergemeinschaft**

**Glasfaser Anschluss vorhanden**

**Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, in einem gewachsenen Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und einer soliden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen.**

**Die nähere Umgebung bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas sowie medizinische Einrichtungen. Auch Grün- und Erholungsflächen sind im weiteren Umfeld vorhanden und bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung.**

**Zu berücksichtigen ist die Lage an einer stärker befahrenen Straße. Dadurch profitiert der Standort einerseits von einer guten Sichtbarkeit und schnellen Erreichbarkeit, andererseits ist je nach Ausrichtung der Räume mit einer wahrnehmbaren Geräuschkulisse zu rechnen. Rückwärtige Bereiche oder gut schallisolierte Fenster können hier zu einer angenehmeren Wohnqualität beitragen.**

**Insgesamt eignet sich die Lage für Interessenten, die eine gut angebundene Wohnlage mit urbaner Infrastruktur suchen und die Vorteile einer verkehrsgünstigen Position zu schätzen wissen**

**Objektnummer: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **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: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **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)**