

Berlin - Pankow – Heinersdorf

Zukunftssicheres, familienfreundliches Einfamilienhaus mit 5 Zimmern

Objektnummer: 25071049



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,2 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 446 m²

Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25071049	Kaufpreis	735.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121,2 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1996	Nutzfläche	ca. 24 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	60.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.02.2034	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL
FINANCE



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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow



Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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
AGENTS
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie

Capital
MAKER KOMPASS
TOP-MAKER BERLIN
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Ein erster Eindruck

Wohnen im Grünen - stadtnah und familienfreundlich. In diesem gepflegten, massiv erbauten Einfamilienhaus aus dem Jahre 1996 erwarten Sie auf ca. 121m² Wohnfläche insgesamt 5 helle Zimmer. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage inmitten einer von Einfamilienhäusern und Gartenanlagen geprägten Siedlung und bietet eine ideale Raumaufteilung für Familien.

Eine geräumige Diele empfängt Sie und Ihre Gäste. Vorbei am Badezimmer mit Dusche und Badewanne erleben Sie auf dieser Ebene den großzügigen Wohnbereich mit Erker mit unverbaubarem Grünblick und direktem Terrassen- und Gartenzugang. Ein großzügiger Essbereich inkl. Einbauküche steht Ihnen in der angrenzenden Küche zur Verfügung.

In der oberen Ebene erwarten Sie 4 Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Der ausgebaute Spitzboden ist über eine fest installierte Holztreppe zu erreichen, verfügt über zwei große Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden und ist beheizt. Hier steht über die gesamte Firstlänge eine Nutzfläche von ca. 24 m² zur vielseitigen Nutzung zur Verfügung.

Im liebevoll angelegten, südlich am Haus angrenzenden Garten genießen Sie die Ruhe oder schöne Stunden mit der Familie. Ein Fahrradhaus mit zwei unabhängigen Ausgängen schirmt den Eingangsbereich ab und kann Rädern oder auch Gartengeräten als Abstellort dienen. Weiterhin steht ein Gartenhaus mit großer überdachter Terrasse auf der Südseite des Hauses zur Verfügung. Auf dieser nördlich ausgerichteten und beschatteten Terrasse lassen sich auch sommerliche Hitzeperioden sehr angenehm erleben. Ein Außenstellplatz direkt am Haus bietet Platz zum Abstellen des Fahrzeugs. Das Haus steht ab September 2026 zur Verfügung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren sehr gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Ausstattung und Details

- massive Bauweise inkl. hochwertiger Klinkerfassade
 - 5 Zimmer und zwei Bäder
 - große Südterrasse ca. 25 m² sowie zusätzlich beschattete Terrasse am Gartenhaus ca. 9 m²
 - südlich ausgerichteter Garten
 - extra Fahrradhaus
 - solides Gartenhaus
 - 1KFZ- Stellplatz
 - Regenwasserzisterne
- zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen
- 2011 Einbau elektrischer Aussatzrollläden für alle drei Dachfenster
 - 2019 Erneuerung Viessmann Gasbrennwerttherme
 - 2020 Austausch Fenster Westseite
 - 2023 Einbau Micro-Solaranlage 800W
 - 2023 Einbau Vinylparkett EG und DG
 - 2024 Austausch dreiteiliges Erkerelement in 3 Scheiben Isolierverglasung inkl. Einbau funkgesteuerter elektrischer Außenjalousien

Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinrichsdorf

Alles zum Standort

Der Bezirk Berlin - Pankow ist einer der beliebtesten Berliner Bezirke mit den höchsten Zuwachsraten. Grün und doch stadtnah präsentiert sich Heinrichsdorf als Bindeglied zwischen Berlin Weißensee und dem Stadtteil Pankow. Dominiert von Ein- und Zweifamilienhäusern mit vielen historischen Kleingartenanlagen, die schon immer gern von den Berlinern genutzt wurden, präsentiert sich Heinrichsdorf als kleines Dorf in der Stadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kita's sind im Nähe gelegenen alten Ortskern von Heinrichsdorf zu finden. Die Verkehrsanbindung in die Stadt und in das Berliner Umland ist gegeben. In ca. 20 Minuten gelangt man über die Prenzlauer Allee (B109) mit dem PKW in das Berliner Zentrum oder in nur wenigen Minuten auf den Autobahnzubringer A114 zum Berliner Ring. Öffentliche Verkehrsmittel stehen mit dem Bus X54 oder dem Bus 158 und den Straßenbahnverbindungen M2 oder die M12 und M27 fußläufig in ca. 14 Minuten zur Verfügung.

Ausgedehnte Grünflächen, attraktive Parkanlagen in und um Berlin-Pankow sind beliebte Ausflugsziele und machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Der Weiße See ist ebenso schnell erreichbar und verspricht mit seinem Freibad angenehme Abkühlung an heißen Sommertagen und auch Golfern wird auf dem nahe gelegenen Golf Resort "Sepp Maier" Berlin-Pankow eine attraktive Freizeitmöglichkeit geboten.

Objektnummer: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 60.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com