

Berlin – Wittenau

# Top gepflegtes Reihenmittelhaus in beliebter Lage!

Objektnummer: 26045001



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 148 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

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

Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26045001      |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 2007          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 549.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenmittel                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 39.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 04.01.2036     | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2007              |

Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

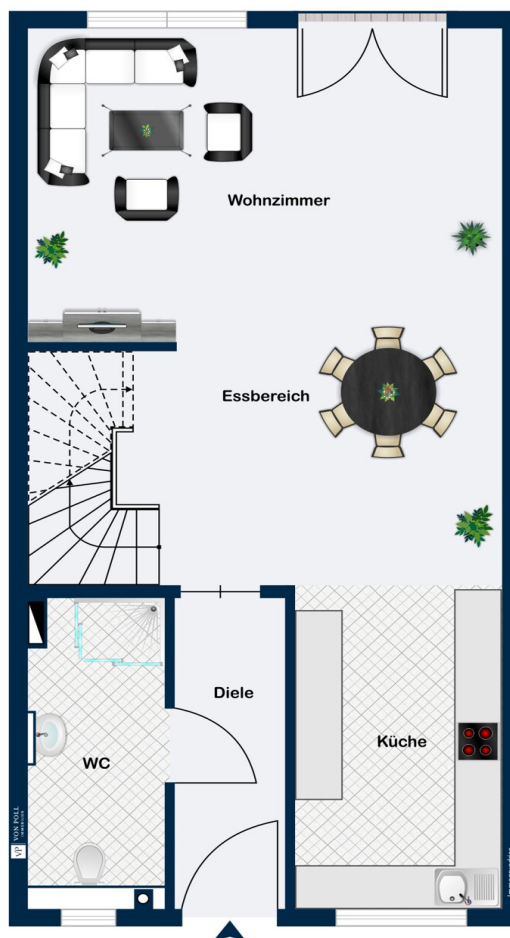
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

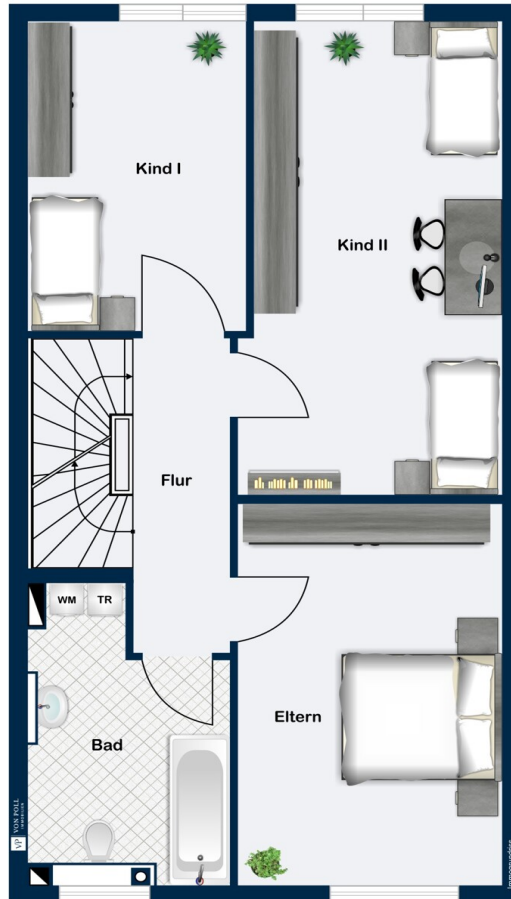


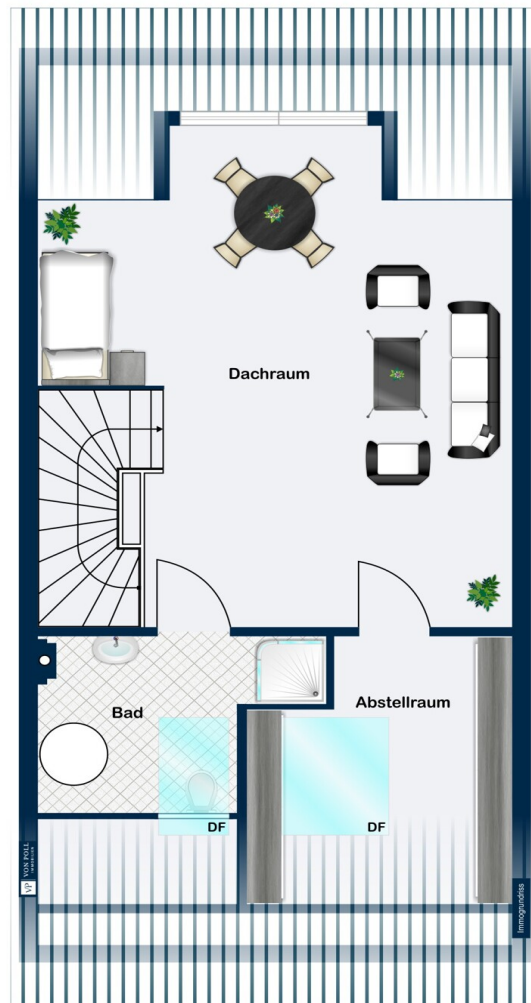
Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Grundrisse









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: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau**

## Ein erster Eindruck

Sichern Sie sich diese äußerst interessante Immobilie mit viel Platz, 3 Bädern und 2 PKW-Stellplätzen!

Dieses 2007 errichtete Massiv-Reihenhaus besticht durch klare Linien und eine durchdachte Raumaufteilung. Der bauausführende Bauträger NCC mit jahrzehntelanger Bautradition und unzählig fertiggestellten Projekten hat immer viel Wert auf eine hohe Bauqualität gelegt. Diese seither gepflegte Wertigkeit erleben Sie auch bei diesem Haus mit besten Energiewerten.

Es erwarten Sie insgesamt 5 helle Zimmer und 3 Bäder mit einer Wohnfläche von ca. 131 m². Nutzflächen stehen ebenfalls zur Verfügung.

Über den Eingangsflur kommen Sie sowohl in den Wohn- / Essbereich mit angrenzender offener Küche sowie auch in das Gäste-WC mit Dusche. Vom Wohnraum gelangen Sie weiterhin auf die Sonnenterrasse die mit einer Markise aufwarten kann. Die Küche ist als neuwertig und geschmackvoll in hellen neutralen Farben zu bezeichnen. Der Fußbodenbelag im Wohn-Essbereich ist ein Echtholzparkett, In Küche, Bad und Flur sind es Fliesenbeläge.

Über die Buchenholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit 3 flexibel nutzbaren Zimmern und dem Master-Wannenbad (die Perspektive verzerrt die Wanne auf dem Objektbild).

Die Treppe führt weiter in den komplett ausgebauten Giebel mit Gaube in ein Kinder-/Hobby- oder Officeraum mit angrenzendem Duschbad und separaten Abstellraum.

Alle Bäder verfügen über Fenster und sind somit hell und freundlich gehalten. Diverse Einbauschränke bieten viel Stauraum.

Ein Gartenhaus sowie 2! Pkw-Stellplätze "quasi vor der Tür" runden das perfekte Bild ab.

Genießen Sie gemütliche Stunden im Haus oder auf der sonnigen Terrasse.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns, um dieses besondere Haus zu erleben!



Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Ausstattung und Details

- Massivhaus mit Dämmung
- 3 Bäder
- ??wertiges Gäste-WC mit Dusche
- ?Parkett Bodenbelag im Wohn- / Essbereich
- alle Fenster im Haus mit Rollläden
- moderne neuwertige Einbauküche mit Geräten
- top ?ausgebautes Dachgeschoss mit Gaube
- 2 PkW-Stellplätze

Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Alles zum Standort

In einem der vielfältigsten Bezirke im Norden Berlins, der mit seinem grünen Charakter und der gewachsenen Infrastruktur glänzt, bietet Reinickendorf ein perfektes Zusammenspiel aus Natur und Großstadtleben. Dieser Bezirk ist geprägt von malerischen Parkanlagen, idyllischen Kleingartenkolonien und erfrischenden Seen, die einen Kontrast zur lebhaften Industrie und dem bunten Handel bilden – ein dynamischer Mix, der ein umfassendes Angebot für jeden Lebensstil bereithält und dabei die Bedürfnisse seiner zahlreichen Einwohner erfüllt.

Im Umfeld des Hauses finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs und Supermärkte. Restaurants und Cafés bieten sowohl lokale als auch internationale Speisen an. Diese laden zum Verweilen ein. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sind in diesem familienfreundlichen Viertel sehr gut erreichbar, was das Gebiet besonders für junge Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In nur wenigen Gehminuten erreicht man die S-Bahnlinie 25 an der Station „Eichborndamm“, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in das nördliche Umland ermöglicht. Buslinien wie die 125, 221 und 322 gewährleisten eine hervorragende lokale Mobilität. Zusätzlich ist der Autobahnanschluss A 111 Eichborndamm nur wenige Minuten entfernt, was die Lage besonders für Pendler ideal macht.

Zusammengefasst bildet die Immobilie in Reinickendorf eine seltene Gelegenheit, in einer der begehrtesten Gegenden Berlins zu wohnen, wo der Charme der Natur auf die Vorzüge der Großstadt trifft und eine hohe Lebensqualität verspricht.

Objektnummer: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 39.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26045001 - 13403 Berlin – Wittenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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