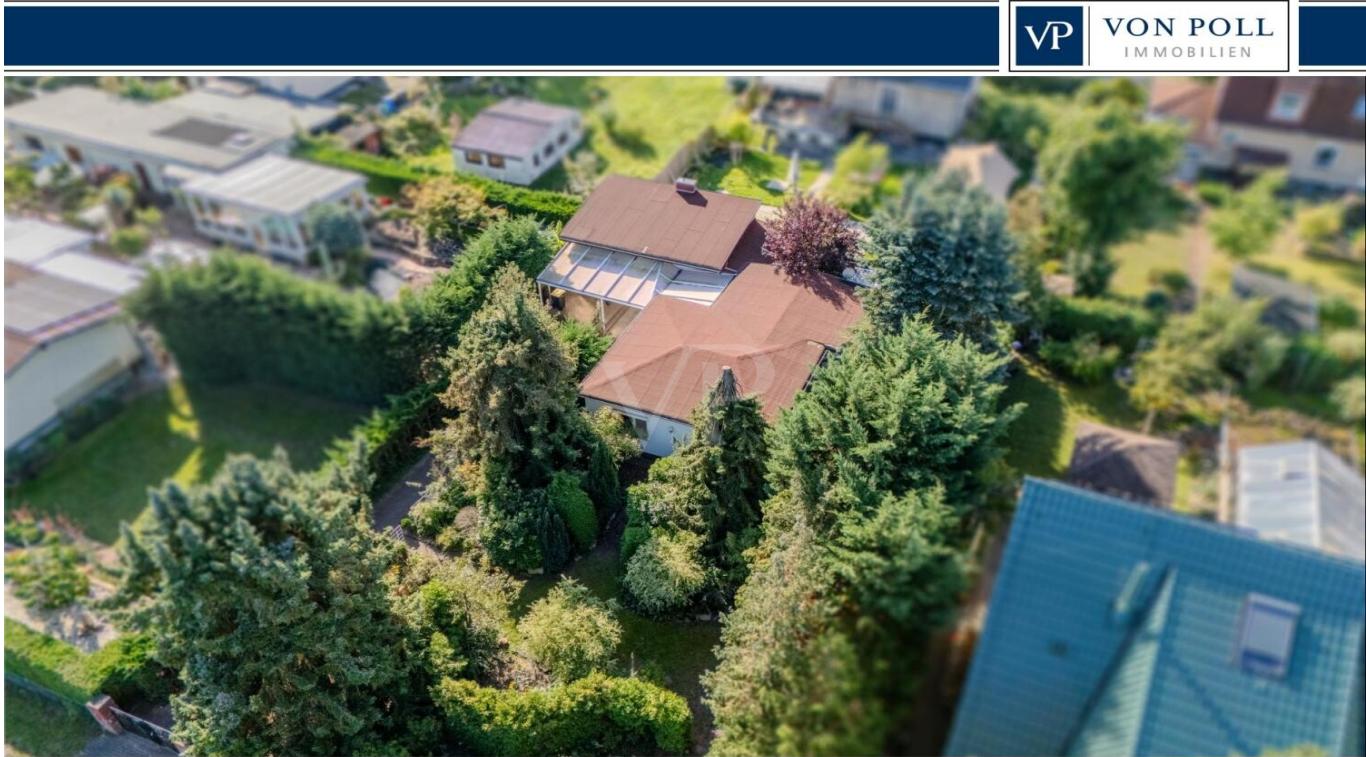


Berlin – Blankenburg

# Idyllisches Einfamilienhaus mit Wintergarten und großzügigem Grundstück in Berlin-Blankenburg

*Objektnummer: 25071065*



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

**KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 786 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

**Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25071065	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99,85 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2008
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1930	Nutzfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	602.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Die Immobilie



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

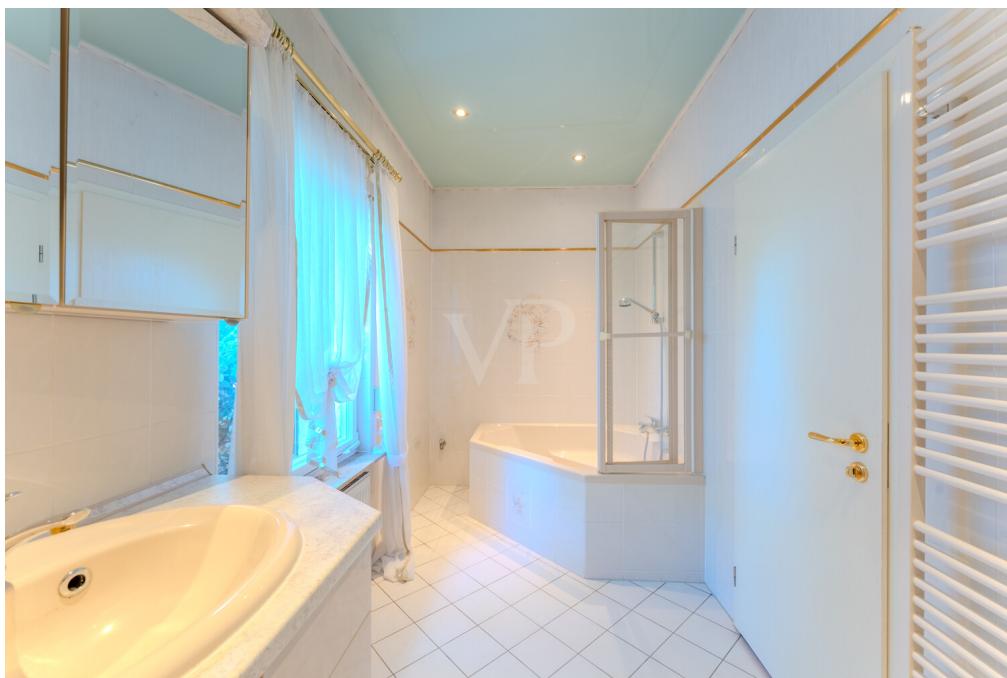
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## 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

Leading  
REAL ESTATE  
AGENTS  
OF THE WORLD®

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

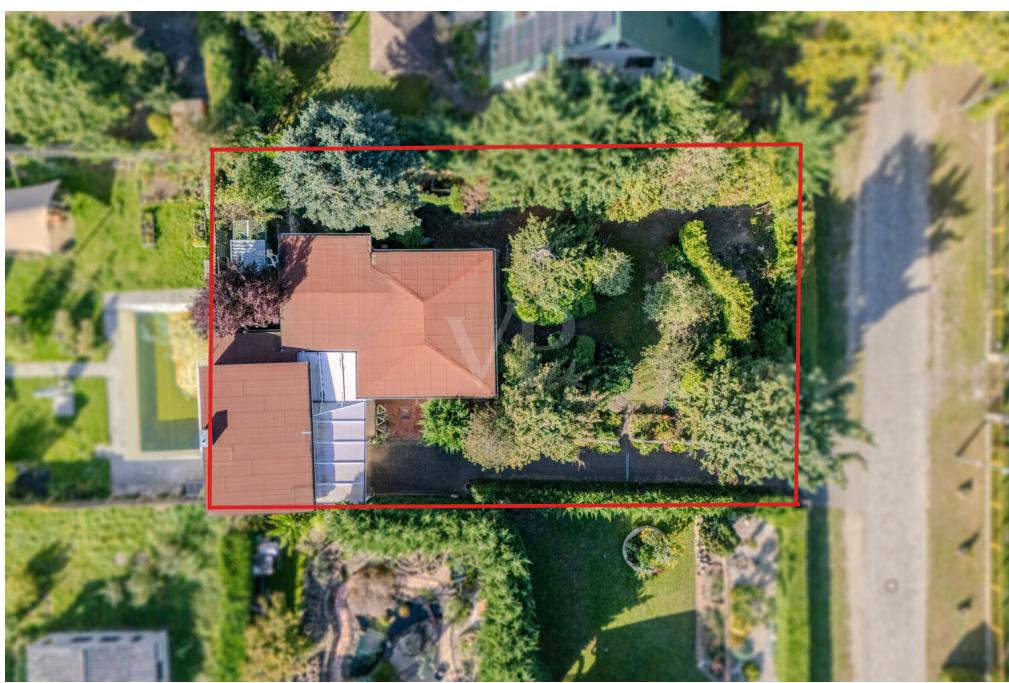
Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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



VP 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: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf einer Ebene rund 99,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 786 m<sup>2</sup>. Mit seiner soliden Bausubstanz und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eignet es sich ideal für alle, die das Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Der Zugang erfolgt über den Wintergarten, der gleichzeitig als heller Empfangsbereich dient. Von hier aus führen zwei Wege in die getrennten Wohnbereiche der Immobilie. Der vordere Bereich umfasst ein Gästezimmer mit angrenzender Gästetoilette ideal für Besucher oder als privater Rückzugsraum.

Möchte man nun zum Herzstück des Hauses gelangen, so erfolgt dies über separaten Zugang im Wintergarten, der in ein großzügiges Entrée führt. Dieser Raum lässt sich flexibel als Esszimmer oder weiterer Aufenthaltsbereich nutzen. Von hier aus gelangt man entweder in das Badezimmer oder in die durchgangsartige Küche, die direkt in ein sehr großes Wohnzimmer übergeht. Der anschließende Schlafbereich fügt sich harmonisch an und rundet die durchdachte Anordnung der Räume ab.

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Ob als Gartenanlage, Spielfläche für Kinder, zur Anlegung von Gemüsebeeten oder für individuelle Hobbyprojekte, hier finden Ihre persönlichen Ideen reichlich Raum. Neben dem Garten verfügt die Immobilie über einen teilunterkellerten Bereich, der praktischen Stauraum bietet und die Haustechnik beherbergt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Elektrik (1997), die Nachrüstung manueller Rollläden (1999) sowie die Erweiterung des Wohnbereichs durch den Wintergarten und die Neugestaltung des Außenbereichs (2007/2008). Gleichzeitig bietet das Haus noch viele Möglichkeiten, die Ausstattung und Gestaltung an heutige Wohnwünsche anzupassen, von individuellen Modernisierungen bis hin zu kreativen Umbaulösungen.

Dieses Haus richtet sich an Interessenten, die ein solides Fundament mit viel Potenzial suchen und ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg**

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus von 1930 mit solider Bausubstanz
- ca. 99,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- großes Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- großzügiger und heller Wintergarten
- zwei getrennte Wohnbereiche: Gästezimmer mit WC sowie Haupthaus mit Entrée, Küche, großem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad
- Wannenbad mit Fenster, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- teilunterkellerter Bereich mit Stauraum und Haustechnik
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz mit Überdachung vorhanden
- Dachboden als praktischer Stauraum in der Garage

Renovierungsmaßnahmen am Haus:

- Elektrik erneuert (1997), Rollläden nachgerüstet (1999)

Renovierungsmaßnahmen im Wintergarten (2007-2008):

- Fliesen und Zubehör, Bau des Wintergartens (Fundament und Konstruktion etc.), Heizkörper + Montage f. Wintergarten

Renovierungsmaßnahmen im Außenbereich (2007-2008):

- Straßenpflaster, Toreinfahrt, Fahrspur/Gehweg bis zur Garage, Be- und Entwässerung, Verlegung der Abwasserleitungen (Gästezimmer), Sammelbecken/Verteilung auf dem Rasen, Klingelanlage, Gartenbeleuchtung, Pumpe und Zubehör

**Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Pankower Ortsteil Blankenburg, einer Wohnlage, die modernes Stadtleben und entspannte Ruhe im Grünen perfekt vereint. Kleine Anwohnerstraßen mit viel Grün und eine gewachsene Einfamilienhausbebauung prägen das Bild. Gleichzeitig erreichen Sie von hier aus in kurzer Zeit das Berliner Stadtzentrum.

Die Anbindung an den ÖPNV ist komfortabel. Die Buslinien 150, 154 und 158 sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt zum S-Bahnhof Berlin-Blankenburg. Von dort gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt. Auch mit dem Auto bestehen über die B2 und die nahegelegene Autobahnzufahrt Schönerlinder Straße ideale Verbindungen in alle Richtungen.

Für Radfahrer bietet die Umgebung ruhige, grüne Wege und gut ausgebauten Fahrradstraßen. Zudem entstehen neue Radschnellverbindungen, die Pankow noch enger mit den innerstädtischen Bezirken verknüpfen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, kleine Kiezläden sowie Ärzte, Schulen und Kitas, befinden sich im näheren Umfeld. Für Freizeit und Erholung laden Parks, Grünflächen und Sportmöglichkeiten, bis hin zum nahegelegenen Golf Resort Pankow, ein.

Damit bietet die Lage ein ideales Wohnumfeld für alle, die eine grüne, ruhige Umgebung schätzen, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu wollen.

**Objektnummer: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 602.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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