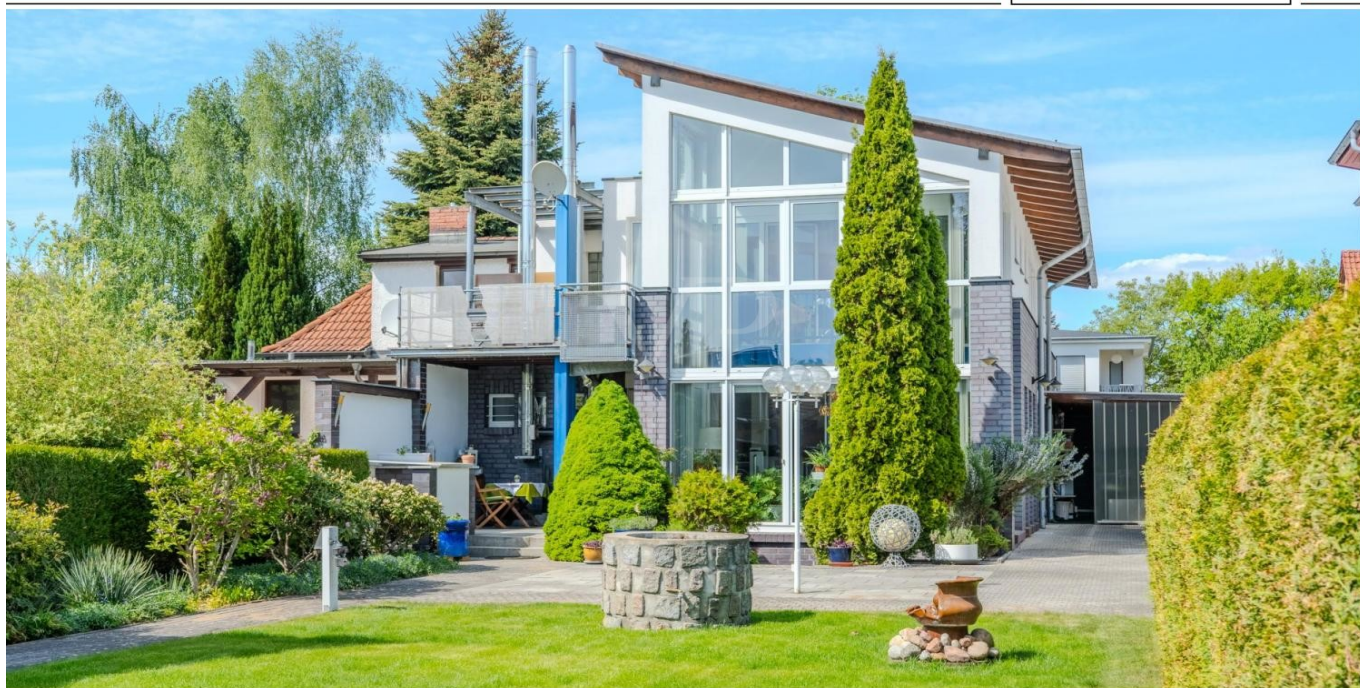


Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Custom-designed architect-built house for high living standards near Fauler See

Property ID: 25071045



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 952 m²

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

At a glance

Property ID	25071045
Living Space	ca. 210 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	4
Bedrooms	1
Bathrooms	2
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 320 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	112.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

The property



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 IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

The property



Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

The property

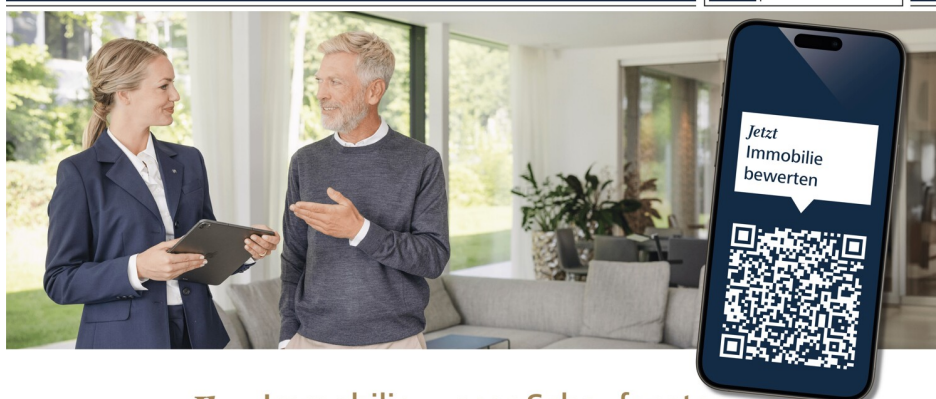


Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

The property



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

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

The property



Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

The property



Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

The property



Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

The property



Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

The property





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

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

A first impression

Discover a unique, meticulously maintained architect-designed home with a wellness area including an indoor swimming pool and a south-facing garden. This well-maintained semi-detached house offers a unique living experience across approximately 210 m² of living space. Completed in 1997, the house impresses with its high-quality facade featuring stylish brick elements and its individual interior design. The light-filled architecture and generous windows create an open and inviting atmosphere in all four gallery-style rooms. The number of rooms can be expanded by partitioning off individual living areas. A separate vestibule and the entrance area, passing by the storage room, lead to the central living and dining area. This space offers ample room for personal design preferences and is an ideal gathering place for family and friends. Underfloor heating provides comfortable warmth throughout the property, contributing to a cozy living environment. The high-end features also include premium parquet flooring, which underscores the elegant character of the house. On the ground floor, you'll find the kitchen with direct access to the carport, a guest bathroom with a shower, and an additional study/guest room. A spacious staircase leads to the upper floor, which offers ample space with a bedroom and a dressing room. The luxurious spa-like bathroom on this level features two sinks, a bathtub, a shower, and a toilet, and its skylights and granite floors further enhance the high-quality living atmosphere. The upper floor also boasts a north-facing balcony and two south-facing terraces, one of which is partially covered, providing additional outdoor space and the perfect setting for relaxing under the open sky. Another highlight is the basement swimming pool, measuring approximately 4 x 6 meters, which also includes a sauna and a plunge pool – the ideal place for rest and relaxation in your own home. The house has a full basement, providing plenty of storage space and a separate utility room. From here, you have direct access to the garden. The south-facing garden with its partially covered terrace invites you to enjoy the fresh air and spend cozy evenings by the outdoor fireplace. The property extends beyond the rear garden area, which includes a spacious outbuilding, offering even more potential for individual use or dreamy garden designs. According to the local building authority, construction of a two-story villa is permitted in this area. Overall, this property is a unique offering that impresses with its functionality and aesthetics. The quiet yet well-connected location allows for quick access to all the amenities of daily life. This property combines the highest level of living comfort with elegant and modern features and offers diverse possibilities for discerning buyers. A viewing is possible by appointment and highly recommended to experience the advantages of this unique home firsthand.

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Details of amenities

- lichtdurchflutetes massives Architektenhaus - ein Unikat
- Baujahr 1997 mit ca. 210m² Wohnfläche
- hier wird Individualität groß geschrieben:
extra Kamin, hochwertige Parkettfußböden in den Wohnbereichen, große Fensterflächen, integrierter Wohnwintergarten inkl. Innenbalkon im Obergeschoss
- hochwertige Fassadengestaltung mit Klinkerelementen
- südlich ausgerichteter Garten mit teilüberdachter Außenterrasse
- genießen Sie gemütliche Stunden mit der Familie und mit Freunden am Innen- oder Außenkaminofen
- 3 lichtdurchflutete, galerieartige Zimmer bestehen aus einem großen Wohn- und Essbereich
- extra Nordbalkon und südliche Dachterrasse im Obergeschoss
- Wellnessbad mit zwei Waschbecken mit Granitboden und Badewanne
ergänzt durch eine 4x6 m große Schwimmhalle mit Sauna und Tauchbecken im Souterrain
- Gäste-WC inkl. Dusche
- komplett unterkellertes Haus mit extra Hauswirtschaftsraum
- großes Nebengelass
- weitere Grundstücksfläche im Anschluss an den hinteren Gartenbereich mit Bebauungsoption
- massiver Carport

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

All about the location

Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Er 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, welches 800m von Ihnen fußläufig, zu erreichen ist. Die kiezartige Atmosphäre am Mühlengrund mit Gastronomie, Ärzten und einem neuen EDEKA Markt ist neben den Restaurants, dem Ärztehaus, dem Postamt, der Bibliothek sowie dem Multiplex-Kinocenter am Prerower Platz fußläufig zu erreichen. 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 die Straßenbahnlinie M 4. Weitere Straßenbahnlinien wie die M 13 und M 17 ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. 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. 12 km entfernt.

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com